

Normas Urbanísticas
Actualizadas a fecha 27-Abril-2012

	Indice		
	Pág.		
Título I: Disposiciones de Carácter General	2	Título 7: Instrumentos de Intervención del Mercado del Suelo	36
Capítulo 1: Disposiciones Previas	2	Capítulo 1: El Patrimonio Público del Suelo	36
Capítulo 2: Información Urbanística	5	Capítulo 2: Derecho de Superficie	38
Título 2: Régimen General del Suelo	6	Capítulo 3: Derechos de Tanteo y Retracto	39
Capítulo 1: Disposiciones Generales	6	Título 8: Intervención en la Edificación y Uso del Suelo.	39
Capítulo 2: Divisiones Urbanísticas del Territorio	7	Disciplina Urbanística	
Título 3: Regulación del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo	10	Capítulo 1: Licencias	39
Título 4: Régimen Urbanístico de las distintas clases de Suelo	13	Capítulo 2: El Deber de Conservación	41
Capítulo 1: Generalidades	13	Sección 1ª: De las obras de Urbanización	41
Capítulo 2: Del Suelo Urbano y Urbanizable	13	Sección 2ª: De edificaciones e inmuebles en general	42
Sección 1ª: Suelo Urbanizable Ordenado y Urbano No Consolidado	13	Capítulo 3: Disciplina Urbanística	45
Sección 2ª: Suelo Urbano Consolidado	16	Título 9: Normativa de Protección	45
Sección 3ª: Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado	17	Capítulo 1: Normas Generales	45
Capítulo 3: Las Parcelaciones	17	Capítulo 2: Prevención Ambiental del PGOU	49
Título 5: Desarrollo y Ejecución del Plan General	18	Título 10: Regulación de Usos y Condiciones Urbanísticas	52
Capítulo 1: Disposiciones Generales	18	Capítulo 1: Regulación de Usos	52
Capítulo 2: Presupuestos de Ejecución. La Ordenación	20	Capítulo 2: Condiciones Urbanísticas Generales	88
Capítulo 3: La Actuación por Unidades de Ejecución	24	Título 11: Suelo No Urbanizable	98
Sección 1ª: Disposiciones Generales	24	Capítulo 1: Definiciones	98
Sección 2ª: Sistema de Expropiación	27	Capítulo 2: Condiciones Generales Aplicables en todas las	103
Sección 3ª: Sistema de Cooperación	28	Categorías de Suelo No Urbanizable	
Sección 4ª: Sistema de Compensación	29	Capítulo 3: Regulación de Usos y Construcciones en Suelo No	106
Capítulo 4: Ejecución de las Obras de Edificación	31	Urbanizable	
Capítulo 5: Otras Formas de Ejecución	33	Capítulo 4: Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable	110
Título 6: Expropiación Forzosa Ocupación Directa	34	Capítulo 5: Condiciones Particulares Aplicables en cada Categoría	113
Capítulo 1: Expropiación Forzosa	34	de Suelo No Urbanizable	
Capítulo 2: Ejecución de las Dotaciones	35	Título 12: Régimen Transitorio	121
		Capítulo 1: Edificaciones Existentes	121
		Capítulo 2: Régimen de Licencias	121
		Capítulo 3: Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística	122

Normas Urbanísticas

Título 1 Disposiciones de Carácter General

Capítulo 1

Disposiciones Previas

norma 1

Naturaleza, contenido y ámbito de aplicación del Plan General.

1. EL presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística estableciendo, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Motril, con el contenido y alcance atribuidos a estos Planes por la legislación urbanística vigente.

Dicha legislación viene conformada por las disposiciones autonómicas y estatales de aplicación que a título enunciativo se reseñan como sigue:

Estatales:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LS-6/98), con las modificaciones introducidas por el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio por el que se declaran inconstitucionales algunos preceptos y expresa el sentido en el que han de interpretarse determinados artículos, y modificación operada por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.

- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, TRLS/92, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, en aquellas disposiciones declaradas vigentes según lo dispuesto en la Disposición Derogatoria Única de la antes citada Ley 6/98.

Autonómicas:

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); siendo de aplicación con carácter supletorio y en lo que sea compatible con esta Ley, mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario, según los términos de su Disposición Transitoria Novena:

a) El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

b) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística

c) El Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Es el resultado de la revisión del anterior documento de planeamiento general, al que sustituye plenamente, el cual queda derogado para dicho ámbito a la entrada en vigor de éste, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaran procedentes al amparo de la Legislación Urbanística.

3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Motril tiene por objeto establecer la ordenación estructural del término municipal constituida por la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio mediante el establecimiento de las determinaciones legalmente previstas. Contiene las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan, así como la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establecen los planes territoriales, sectoriales y ambientales (Artículo 10 LOUA). Establece asimismo la programación para el desarrollo, gestión y ejecución de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, unidades de ejecución, sistemas locales y sistemas generales que no forman parte de la ordenación estructural, a tenor de lo establecido en el artículo 18 de la LOUA.

4. Las disposiciones de este planeamiento general pasan a formar parte del ordenamiento urbanístico con un carácter complementario a la Ley y sus Reglamentos de ejecución, cumpliendo con la función delimitadora de las facultades del derecho de propiedad sobre el suelo conforme a la citada legislación, cuyo bloque normativo se complementa con las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, que en su caso se aprueben por el órgano autonómico competente, y con las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización (Artículo 7.2 LOUA).

5. Las Normas Urbanísticas contenidas en este documento son vinculantes y de aplicación directa, sin perjuicio de incorporar puntualmente directrices o recomendaciones de carácter indicativo (Artículo 19.1.b LOUA)

norma 2

Vigencia del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entra en vigor una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva así como el contenido del articulado de sus normas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano autonómico competente previo depósito en el correspondiente registro (Artículos 31, 40 y 41 LOUA), y ello conlleva la sustitución del precedente planeamiento municipal y de sus modificaciones.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística tiene vigencia indefinida, ello sin perjuicio de la posibilidad de su suspensión o efectos de la entrada en vigor sobrevinida de Planes de Ordenación de ámbito subregional en los términos que previene el artículo 35 de la LOUA, así como de eventuales modificaciones del mismo.

norma 3

Efectos del Plan General.

La aprobación del Plan General supone la producción inmediata de los siguientes efectos según previene el artículo 34 de la LOUA:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que les sea de aplicación
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos que se prevén en este planeamiento
- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas las reservas de dispensación
- d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa
- e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.
- f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido

norma 4

Modificaciones del Plan General.

1. Se considera como modificación del Plan General de Ordenación Urbanística aquella alteración de la ordenación establecida que no constituya supuesto de revisión conforme a lo establecido en la legislación urbanística y en estas Normas, y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la ordenación estructural.

2. No tendrán la consideración de modificaciones a efectos del presente Plan:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General de Ordenación Urbanística reservan al planeamiento de

desarrollo, según lo previsto en estas normas y, según establece con carácter general en el artículo 36.1 de la LOUA, remitiendo a Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales respecto de la ordenación pormenorizada potestativa, así como las que el propio Plan General permite efectuar mediante Estudio de Detalle.

- b) Los Planes de Sectorización, que pueden innovar y complementar la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística (Artículo 12 LOUA)

- c) La delimitación de unidades de ejecución y fijación de los sistemas de actuación y/o sus modificaciones

- d) La delimitación de unidades de ejecución comprensivas de terrenos que pertenecientes a suelo urbano no consolidado y urbanizable exijan una gestión común de la actividad de ejecución para la adecuada resolución que pueda plantearse en el borde de dichos suelos (Artículo 105.4 LOUA)

- e) La reordenación de los usos de las unidades de ejecución, si se conservan o aumentan los espacios libres y la nueva ordenación lleva consigo una mejora de la calidad de dichos espacios, debiendo formularse en tal caso el oportuno Estudio de Detalle.

- f) La modificación y/o concreción de usos pormenorizados, compatibles con el uso global, en los términos que previenen estas Normas.

- g) Los acuerdos puntuales de interpretación de este Plan General de Ordenación Urbanística y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.

- h) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad con la legislación aplicable.

3. Las modificaciones puntuales del planeamiento pueden tener lugar en cualquier momento y deben justificar expresamente la necesidad de la alteración y concretamente las mejoras que supongan las soluciones propuestas, debiendo en cualquier caso cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos previstos en la LOUA y en este Plan.

4. En cualquier innovación del planeamiento, salvo las excepciones apuntadas en el apartado 2 de esta norma, se observarán iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación teniendo idénticos efectos en los términos que previene la LOUA, siendo destacable reseñar:

- a) Que es competencia del Ayuntamiento la aprobación de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística salvo aquellas que afecten a la ordenación estructural, en cuyo caso la competencia corresponde al órgano autonómico.

- b) Que las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

- c) Que en el supuesto contemplado en el artículo 36.3 de la LOUA, la Consejería competente puede obligar al Ayuntamiento para que proceda a la correspondiente

innovación del planeamiento (por la entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que hagan necesaria su adaptación)

norma 5

Revisión del Plan General

Tendrá lugar la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística cuando se altere sustancialmente la ordenación estructural prevista en el mismo, pudiendo ser dicha revisión parcial según lo establecido en el artículo 37.2 LOUA.

Se podrá considerar la oportunidad de proceder a su revisión, en caso de concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando se incumpla la programación y gestión de la ordenación estructural establecida.
- b) Cuando se den circunstancias que no hubieran sido tenidas en cuenta y que alteren las previsiones en cuanto a población, recursos, empleo y vivienda que se establecen en el Plan, obligando a modificar los criterios generales de la ordenación.
- c) Cuando concurren circunstancias no previstas que impliquen la modificación de los criterios determinantes de la estructura general, modificaciones en la clasificación del suelo que suponga un aumento de más del 20% en suelo residencial, 30% en suelo turístico, 50% en industrial o 40% en terciario; así como por agotamiento de su capacidad, entendiéndose por ésta cuando el suelo disponible se haya agotado al 80% para cada uno de los usos del suelo urbanizable.
- d) La promulgación y entrada en vigor de una Ley Autonómica o Estatal así como la aprobación de planeamiento de ámbito supramunicipal, que vinculando las determinaciones del planeamiento general municipal así lo disponga o haga necesario.

norma 6

Previsión de plazos.

El presente PGOU contiene entre sus documentos la Programación (programa de actuación) con la previsión de los plazos de la ejecución del planeamiento en función de la necesidad de los suelos a transformar, la clase de suelo y los instrumentos de ordenación.

El incumplimiento de plazos puede dar lugar al cambio del sistema de actuación o sustitución por gestión indirecta en cada una de las fases de la programación, en los términos previstos en la LOUA.

norma 7

Documentación del Plan General.

El Plan General contiene las determinaciones de carácter general para la totalidad del territorio y las específicas relativas a cada clase de suelo y, que por la singularidad de la adecuación a la normativa urbanística en vigor, se desarrolla en los siguientes documentos:

1. La Memoria y estudios complementarios.
2. Determinaciones.
3. Normas Urbanísticas
4. Programación.
5. Documento de participación ciudadana
6. Documento de Adaptación
7. Estudio Económico Financiero
8. Planos de información, ordenación y gestión urbanística.
9. Estudio de Impacto Ambiental

norma 8.

Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Motril en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía conforme a la legislación vigente y de las funciones propias de los órganos jurisdiccionales.
2. Los distintos documentos del Plan integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse en relación con el contexto y con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social en que se apliquen.

Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón de sus contenidos y, a sus fines y objetivos expresados en la Memoria. Si no obstante lo anterior, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan que resulte más favorable a efectos del aumento de espacios libres, la disminución del deterioro del paisaje y de la imagen urbana, la referida al tipo de documento plano y escala de determinación más concreta, siempre de acuerdo con los criterios inspiradores del Plan, y en atención al interés general de la colectividad

3. Los datos relativos a superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, constituyen la mejor aproximación que permite la medición realizada sobre la base cartográfica disponible. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los referidos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregirse el dato de superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales o

medición real) a la que se aplicará, en su caso, el índice de edificabilidad y/o aprovechamiento urbanístico definido en la ficha correspondiente, debiéndose ajustar las cesiones en proporción a las nuevas superficies.

4. Los actos realizados al amparo de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario al mismo o al Ordenamiento Urbanístico en general, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

Capítulo 2

Información Urbanística

norma 9

Publicidad del planeamiento.

El principio básico de publicidad que debe regir el planeamiento constituye uno de los efectos del mismo, traducido en la LOUA como el derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido, garantizándose dicha publicidad en los términos de la citada Ley no sólo con la publicaciones pertinentes, sino también por la existencia en el Ayuntamiento y Consejería competente de Registros administrativos de los instrumentos de planeamiento por ellos aprobados. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos (Artículo 40.LOUA).

Sin perjuicio de que en la medida de lo posible se pueda facilitar el acceso y conocimiento del planeamiento por medios y procedimientos informáticos y telemáticos o por ediciones convencionales, dicho ejercicio así como en particular el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, podrá hacerse efectivo a través de cualquiera de los siguientes medios:

- a. Consulta directa
- b. Consultas previas
- c. Informes urbanísticos
- d. Cédulas urbanísticas

norma 10

Consultas Directas.

Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General de Ordenación Urbanística y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal

encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés.

norma 11

Consultas Previas.

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

2. Los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado tienen derecho a formular ante el Ayuntamiento consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos; sin perjuicio del desarrollo reglamentario del ejercicio de este derecho en los términos que previene el artículo 50.C) a) LOUA, y conforme al mismo, el plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo

norma 12

Informes urbanísticos.

Todo administrado tiene derecho a que se le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, el cual deberá emitirse, en defecto de disposición legal o reglamentaria expresa, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la solicitud por el servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos de Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios.

norma 13

Cédulas Urbanísticas.

1. Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. La Cédula se expedirá a petición por escrito del interesado, acompañando plano de emplazamiento de la finca a escala adecuada y cuantos otros datos les sean requeridos por los servicios municipales.

2. La Cédula Urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias:

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Plan de Ordenación por cuyas determinaciones se encuentre afectada, y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c) Clase y categoría de suelo en la que se halle enclavada.
- d) Unidad de ejecución o sector de que se trate.
- e) Uso o intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
- f) Aprovechamiento lucrativo resultante de las condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.
- g) Sistema de actuación aplicable a la unidad de ejecución.
- h) En su caso, unidad de ejecución o área de reparto donde podrá o deberá hacer efectivo su derecho al aprovechamiento si existiera defecto de aprovechamiento, o a la que estuviese adscrita el terreno en caso de estar prevista la obtención del mismo.

norma 14

Disposición común a las normas de este capítulo.

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

No obstante la existencia de error suministrada, en su caso, al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En todo caso la información suministrada por escrito que fuere errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado, si así procediere pero nunca implicará legitimidad para la ejecución contraria al planeamiento.

2. Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la resolución de interpretaciones, dudas o aspectos contradictorios de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la Comisión Informativa de Urbanismo como órgano municipal competente que resolverá la cuestión motivadamente. Sus dictámenes cuando tengan alcance general, serán publicados adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares, y, se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

3. La expedición de copias y la emisión de informes y cédulas urbanísticas devengarán a favor de la Administración los derechos económicos que procedan, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

Título 2

Régimen General del Suelo

Capítulo 1

Disposiciones Generales

norma 15

Facultades del derecho de propiedad.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 2 de la LS-6/98, las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecidas en el presente Plan no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, salvo en los casos expresamente previstos en las leyes.

3. El ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios de suelo, se ejercerán de acuerdo con la normativa que sobre planeamiento, gestión y ejecución del planeamiento establece la legislación urbanística, y por remisión de la misma el presente Plan.

norma 16

Contenido urbanístico de la propiedad del suelo.

1. La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

2. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. Sin perjuicio de lo expuesto, el uso del subsuelo se determinará en los proyectos de ejecución de obras, de tal forma que aprobado el proyecto correspondiente, se entenderá que se agota el aprovechamiento máximo del subsuelo teniendo a partir de lo proyectado el subsuelo carácter público.

3. Con carácter excepcional, sobre el subsuelo del dominio público podrán imponerse limitaciones urbanísticas o gravámenes a favor de fincas privadas colindantes cuando, por la conformación de éstas, resulte inviable técnicamente la ejecución de aparcamientos conforme a las previsiones del planeamiento o que, por su enclave dentro de la trama urbana, tengan un interés estratégico.

A tal efecto, será preceptiva la tramitación de:

- a) Estudio de Detalle en el que se encuentre debidamente justificada la propuesta.
- b) Convenio Urbanístico en el que se determinarán las compensaciones y/o contraprestaciones del titular privado, así como los derechos y obligaciones que, relativas al mantenimiento, conservación y funcionamiento del suelo y subsuelo afectados, deban regularse.

4. El referido subsuelo, de cesión obligatoria a la Administración, se configurará como parcela independiente del suelo, pero afecto, asimismo, al dominio público.

5. Los derechos y deberes se definen en los planos de usos, gestión y alturas y en las determinaciones, incluidas las cargas complementarias de urbanización. En cualquier caso, forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los derechos y deberes fijados en los artículos 50 y 51 respectivamente de la LOUA.

norma 17

Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística y el presente Plan, o exigibles por los actos de ejecución derivados del mismo, operando la subrogación del nuevo titular en los términos y con los efectos previstos en el artículo 21 de la LS- 6/98.

Capítulo 2

Divisiones Urbanísticas del Territorio

norma 18

Régimen Urbanístico del Suelo.

El régimen urbanístico del Suelo se establece, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable mediante:

- a) Clasificación del Suelo, estableciendo su régimen general.
- b) Calificación del Suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.
- c) Programación urbanística, determinando los plazos de desarrollo, gestión y ejecución del Plan.

norma 19

División del Suelo. Clasificación.

1. La Clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y es determinante de su régimen jurídico, definiendo y precisando el contenido urbanístico de los derechos y deberes de los propietarios.
2. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, y, atendiendo a su distinta posición y funcionalidad en la estructura general del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio en Suelo urbano, Suelo no urbanizable y Suelo urbanizable según se señala en las siguientes Normas.

norma 20

Suelo Urbano.

1. Suelo Urbano (S.U.): Conforme a lo establecido en los artículos 8 de la LS- 6/98 y 45 de la LOUA, se adscriben a esta clase de suelo los que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que este planeamiento general propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos antes reseñados.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Dentro de esta clase de suelo, y según lo establecido en el artículo 45.2 de la LOUA, se diferencian las categorías de Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) y Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.), siendo este último aquél que o bien carece de urbanización adecuada, precisa de una renovación o rehabilitación integral, o bien tiene atribuido por este Plan un aprovechamiento objetivo considerablemente mayor.

3. El Suelo Urbano se delimita en el plano de “Estructura General. Clasificación de Suelo”, y en el de “Calificación de Usos y Gestión”.

norma 21

Suelo No Urbanizable

1. Suelo No Urbanizable (S.N.U.): Conforme a lo previsto en el artículo 9 de la LS- 6/98 comprende los terrenos excluidos del desarrollo urbano en virtud de la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Encontrarse sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial de carácter supramunicipal, o legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
- b) Encontrarse afectados por riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, así como sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- c) Que el Plan General haya considerado necesario preservar en atención a los valores a que se ha hecho referencia en los apartados anteriores, por su valor agrícola, forestal, así como por sus riquezas naturales.

2. El Suelo No Urbanizable delimitado en este Plan General, se divide en las siguientes categorías:

- Suelos de Especial Protección
- Suelos de Protección por Altas Pendientes
- Suelos de Protección del Paisaje
- Suelos de Protección Agrícola
- Suelos Agrícolas de Recreo y Ocio
- Suelos de Protección de Núcleos

Dentro de estas categorías, se incluyen varias subcategorías en función del diferente régimen de protección que se contienen en el Título 11 del Régimen del Suelo No Urbanizable.

3. La delimitación del Suelo No Urbanizable aparece grafiada en el plano de “Estructura General. Clasificación del Suelo.”

norma 22

Suelo Urbanizable.

1. Comprende los terrenos que pueden ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y así previstos por este Plan General, por no tener la condición de Suelo Urbano o No Urbanizable, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la LS-6/98.

2. El Plan divide el Suelo Urbanizable en las siguientes categorías:

a) Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S), lo integran los suelos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles de acuerdo con los criterios fijados en este Plan General, y precisa de un Plan Parcial para su desarrollo.

El presente PGOU delimita veinte (20) sectores de S.U.S. que por núcleos se designan como sigue: 14 en el núcleo de Motril: SUS-MOT-1 a SUS-MOT-14; 2 en Playa: SUS-PLA-1 y SUS PLA-2; 1 en Varadero-Santa Adela: SUS-VSA-1; 1 en Puerto: SUS-PUE-1; 2 en Torrenueva: SUS-TOR-1 y SUS-TOR-2.

b) Suelo Urbanizable No Sectorizado (S.U.N.S.), integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, siendo necesario para su transformación en suelo sectorizado u ordenado de un Plan de Sectorización.

El presente PGOU delimita tres ámbitos de S.U.N.S, dos en el núcleo de Motril y uno en La Garnatilla (SUNS-MOT-1, SUNS-MOT-2 y SUNS-GAR-1).

3. Desde la aprobación de su ordenación detallada, el Suelo Urbanizable Sectorizado pasará a tener la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado, definido como aquél que establece directamente la ordenación detallada o pormenorizada que legitima directamente la actividad de ejecución

norma 23

Suelo de Sistemas Generales (S.G.)

1. Comprende aquellos terrenos que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, soportan elementos determinantes del desarrollo urbano y de la estructura general del territorio municipal: Sistemas de comunicaciones y transporte; Sistema de espacios libres y zonas verdes; Sistemas de equipamientos públicos y Sistemas de Infraestructuras básicas.

2. El Plan General, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo los Sistemas Generales por él previstos a efectos de su valoración y obtención

3. El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el plano de "Estructura General. Clasificación del Suelo" y planos de “ Sistema General de Espacios Libres”, “Sistema General de Comunicaciones” y “Sistema General de Infraestructuras”. En cuanto a las condiciones de uso y régimen del suelo de Sistemas Generales se estará a lo dispuesto en la LOUA.

2. Los sistemas generales incluidos o internos se adscriben a los sectores que los incluyen y los que se sitúan de forma adyacente o colindante se adscribirán “preferentemente” a esos sectores, pudiendo adscribirse a otros si su desarrollo temporal lo aconseja

norma 24

División del Suelo. Calificación.

1. Mediante la calificación, el Plan General asigna a cada parte del territorio un uso determinado con carácter global en las distintas clases de suelo y, con carácter pormenorizado en el suelo urbano y en el no urbanizable. La pormenorización de usos, en las áreas de suelo urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en las de suelo urbanizable, es función propia del planeamiento especial y parcial correspondiente.

2. Los usos globales se regulan por estas Normas, distinguiendo aquellos de carácter no dotacional de los dotacionales:

a) Los usos de carácter no dotacional son los siguientes:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

b) Son usos de carácter dotacional los siguientes:

- Transporte y comunicaciones
- Espacios Libres
- Equipamiento comunitario
- Infraestructuras básicas

3. Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad privada o pública, o, en éste último caso, de que formen parte de los sistemas generales o constituyan sistemas locales.

4. En aquellos ámbitos de suelo en los que el planeamiento determina como uso característico el “ uso turístico” , se regularán por las condiciones generales del uso pormenorizado a implantar, atendiendo a las determinaciones de planeamiento de acuerdo con la LOUA.

norma 25

División del Suelo: Ordenación y Gestión

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, este Plan establece, para cada clase y categoría de suelo, los siguientes ámbitos:

a) En el suelo urbano:

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado

b) En el Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado

c) En el Suelo No Urbanizable el Plan General establece directamente su normativa de aplicación, sin perjuicio de la necesidad de redactar determinadas figuras complementarias de planeamiento cuando así se requiera.

d) En el suelo de Sistemas Generales el Plan General ordena directamente determinados elementos o bien remite la ordenación detallada de los mismos al planeamiento especial o, en su caso, parcial correspondiente.

2. Con independencia de la anterior división, de hecho el Plan delimita en suelo urbano y urbanizable, aquellas áreas para las que incorpora, las determinaciones de un planeamiento con aprobación anterior.

3. Sin perjuicio de la ordenación urbanística que establece este PGOU para la franja costera del término municipal, se estará a lo dispuesto por la Ley de Costas y disposiciones de desarrollo de la misma, teniendo en cuenta especialmente la protección al dominio público marítimo terrestre y limitaciones establecidas en los artículos 24 a 28, 44.5, 44.6, y DT Cuarta de la Ley de Costas. La ordenación establecida en el frente litoral está condicionada, en la franja afectada por la servidumbre de protección, por las disposiciones de la legislación de costas y las alineaciones definidas en esta zona, se consideran “de hecho”, sin carácter vinculante. En aquellos supuestos en los que exista posibilidad de acogerse a la DT Novena 2.2ª del Reglamento de la citada Ley, se habrá de redactar el oportuno Estudio de Detalle de acuerdo con las disposiciones establecidas en la citada normativa.

4. Asimismo, y de conformidad con lo previsto en la LOUA se fija la Zona de Influencia del Litoral en 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, donde se evitará la formación continua y las pantallas de edificación y se procurará la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección (artículos 10.1.A.i) y 17.6).

5. El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable en los siguientes supuestos:

a) A fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad, el Plan General delimita diversas áreas de reparto de cargas y beneficios (AR) para el suelo urbano y el suelo urbanizable.

Para cada área de reparto el Plan General define su aprovechamiento medio respectivo (AM) que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo y referido, en todo caso, al uso y tipología característico de dicha área (artículo 60 LOUA)

b) Actuaciones Urbanísticas continuas y discontinuas para reparto de cargas urbanísticas y actuaciones asistemáticas en suelo urbano para terrenos excluidos de las mismas.

Norma 26

Ordenación Estructural. Elementos.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 10.1 de la LOUA, la ordenación estructural del término municipal está constituida por la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, estableciéndose dicha ordenación estructural con arreglo a las determinaciones que previene el citado precepto.

2. A modo de síntesis, toda vez que dicha ordenación estructural se detalla de forma pormenorizada en los documentos Memoria y Determinaciones, los elementos que en el presente PGOU conforman la ordenación estructural son los siguientes:

a) Clasificación de Suelo. Se clasifica en Urbano (Consolidado y No Consolidado), Suelo Urbanizable (Sectorizado y No Sectorizado) y Suelo No Urbanizable en el que se distinguen diferentes categorías en función de su grado de protección y quedan reguladas de forma explícita en el Título 11 de estas Normas.

b) Disposición de suelo para viviendas de protección pública en Suelo Urbanizable Sectorizado (39%) y Suelo Urbano No Consolidado (28,5%), en porcentaje sobre techo destinado a suelo residencial en cada ámbito con este uso característico, excluyéndose de esta previsión los suelos turísticos y algunas unidades de ejecución de forma motivada según el propio artículo 10.B.a) de la LOUA.

c) Sistemas Generales:

- Sistema General de Espacios Libres: una vez culminado el proceso de ejecución de los suelos destinados a tal fin, permite establecer la proporción de 23,56 m²/habitante , y con población estacional de 15,30 m²/habitante

- Sistema General de Equipamientos, Dotaciones y Servicios: constituidos por reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional (cultural, sanitario, deportivo, educativo, ocio-recreativo, cementerios, centro de transporte de mercancías, estación de autobuses,...)

- Sistema General de Comunicaciones y Transporte: relacionado con la necesaria definición de una red coherente de tráfico, de aparcamientos y de elementos estructurantes de la red de transportes públicos (artículos 10.A.c.c.2. y 10.B.b. LOUA). Se distingue:

- Vías de carácter Nacional, Comarcal y Local

- Aparcamientos públicos y Redes peatonales incluyéndose entre estas últimas los paseos en parque lineal peatonal y bici, vía parque, paseos marítimos y senderos.

-Sistema General de Infraestructuras, constituido por las estaciones de tratamiento y depuración existentes.

d) Usos , Densidades y Edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano y urbanizable sectorizado. Se distinguen en el suelo urbano no consolidado las unidades de ejecución de los Tipos A, B, y C así como las Áreas de Reforma Interior.

Usos:

- En Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado: Residencial, Industrial, Terciario.
- En Suelo Urbanizable: Residencial, Industrial, Terciario y Turístico

Densidades:

- En Suelo Urbano Consolidado en función de la altura y demás condiciones urbanísticas.
- En Suelo Urbano No Consolidado: Tipo A: 75 viviendas/hectárea; Tipo B: 75 viviendas/hectárea; Tipo C: 110 m²/vivienda. ARI: 100 viviendas/hectárea
- En Suelo Urbanizable: entre 14 viviendas/hectárea y 60 viviendas/hectárea.

Edificabilidades:

- En Suelo Urbano Consolidado: máxima 7 m²/m²
- En Suelo Urbano No Consolidado: TipoA: 1 m²/m²; Tipo B: 1 m²/m², Tipo C: Según condiciones de ordenación. ARI: 1,45 m²tc./m²suelo
- En Suelo Urbanizable: Turísticos: 0,3 m²/m², Industrial: 0,4 m²/m², Residencial: entre 0,3 m²/m² y 0,65 m²/m².

e) Suelo Urbanizable No Sectorizado: Se definen tres áreas en las que el uso característico es residencial y aquellos compatibles con el mismo. No se permite la implantación de uso industrial ni terciario comercial global. La edificabilidad máxima se fija en: SUNS-MOT-1: 0,4 m²/m²; SUNS-MOT-2: 0,2 m²/m² y en SUNS-GAR-1: 0,3 m²/m².

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto en Suelo Urbanizable: En el Suelo Urbanizable Sectorizado se delimita una sola área de reparto en la que se incluyen los veinte sectores, con un aprovechamiento tipo de 0,46297 referido al tipo característico REC-IA (Residencial Extensión Ciudad. Intensiva Alta). La utilización pormenorizada de los coeficientes y resultado de su aplicación así como el valor del aprovechamiento objetivo y medio en cada sector se ofrece en el documento de Determinaciones.

g) Ámbitos objeto de Especial Protección: El PGOU establece en el documento Catálogo aquellos elementos de interés que tienen un grado de protección determinada incluyéndose expresión gráfica de su localización en el plano específico de Catálogo (se incluyen 47 elementos y dos conjuntos: Pueblo Nuevo de Puntalón y Pueblo Nuevo de Carchuna). Asimismo se delimitan áreas de especial protección en los cascos antiguos de Motril, Varadero, Torrenueva y Calahonda y otro ámbitos que han de ponerse en valor a través de la redacción de Planes Especiales que se detallan en estas Normas y Determinaciones.

h) La Normativa de las categorías del Suelo No urbanizable de especial protección se regulan expresamente en el Título 11 de estas Normas.

i) Normativa del Litoral: El PGOU incorpora a sus determinaciones para la adecuada regulación de los suelos costeros las propias de la legislación sectorial, conformada por la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y disposiciones de desarrollo de la misma; así como por el Decreto de la Consejería de Medio Ambiente 334/ 1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo-terrestre y de uso en la zona de servidumbre de protección. Asimismo, de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1.A.i) y 17.6 de la LOUA, se fija en 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar la Zona de Influencia del Litoral, en la que se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación.

Título 3

Regulación del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo

norma 27

Principios que informan el derecho al aprovechamiento urbanístico.

En la determinación del aprovechamiento urbanístico de cada parcela, juegan dos principios que informan la actividad urbanística:

a) El de igualdad, concreción del principio constitucional consagrado en el artículo 14 de la Constitución, siendo una de las finalidades de la acción urbanística impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución entre los mismos.

b) El de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, consagrada asimismo en la Constitución (artículo 47), constituyendo otra de las finalidades que se asigna a la acción urbanística (artículo 3 LS-6/98).

norma 28

Equidistribución.

1. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de urbanización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma establecida en la legislación urbanística

2. En todo caso, y según establece el artículo 49.2 LOUA, este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de que se trate.

b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde al Ayuntamiento en la forma legalmente prevista, pudiendo tener la recaudación beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o por sistema de actuación privado.

norma 29

Aprovechamiento Objetivo y Subjetivo.

1. Se entiende por aprovechamiento objetivo o máximo la superficie máxima edificable medida en metros cuadrados de techo característico, permitida por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

2. Se define el aprovechamiento subjetivo como la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo característico, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. Se entiende por techo característico, la superficie construible sobre un terreno expresada en metros cuadrados (m²) edificables en el uso y tipología característicos del área de reparto; es decir afectada por el correspondiente coeficiente de ponderación. Cuando el uso y tipología es el característico del área de reparto, los m² de techo característico coinciden con el realmente edificable, al ser el coeficiente de ponderación igual a la unidad.

norma 30

Aprovechamiento Medio.

1. El aprovechamiento medio (AM) se define como la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a cada área de reparto; a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

2. El aprovechamiento medio lo fija el presente Plan General, en suelo urbano y urbanizable.

3. El resultado de aplicar sobre un determinado suelo, con un uso específico, el aprovechamiento medio correspondiente al área de reparto en que se encuentre situado ese suelo, será su aprovechamiento urbanístico.

norma 31

Cálculo del Aprovechamiento Medio.

1. En suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y de la tipología entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos

El resultado refleja unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos expresados en metro cuadrado techo por metro cuadrado suelo del área respectiva.

El Plan General fija los coeficientes de ponderación relativos al uso y tipología, asignándole el valor de la unidad al característico o dominante, a los restantes los correspondientes valores superiores o inferiores en función de circunstancias locales y específicas para cada área de reparto.

2. En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales

adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

La ponderación de los usos de las diferentes zonas se fija de idéntica forma que la definida en el apartado anterior.

norma 32

Transferencias de aprovechamiento.

1. Los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otra a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. La transferencia determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legitima su materialización por éstos.
2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, adjuntando planos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados, y, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad según la legislación aplicable.
3. La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga su causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de la transferencia y la equivalencia en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el objetivo que sea atribuido por razón de éste.

norma 33

Reservas de Aprovechamiento.

1. Con motivo de la obtención de terrenos con destino a dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva en su favor: a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente, o, b) La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional cuando éste se adquiera para su destino público en

virtud de una transmisión onerosa; todo ello en los términos que dispone el artículo 63.1 de la LOUA.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

3. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio o la Administración expropiante en todo caso. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo.

norma 34

Compensaciones monetarias sustitutivas.

1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, el Ayuntamiento podrá transmitir directamente y por precio en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario.
2. El pago por el aprovechamiento excedente deberá ser previa o simultáneo a la obtención de licencia.
3. El Ayuntamiento podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que prevea pagar por adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigentes y aplicable a los efectos de gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el Ayuntamiento acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados. Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años (artículo 64.2 LOUA).

norma 35

Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

1. En el Registro de Transferencias de Aprovechamiento se inscribirán los siguientes actos:
 - a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares

b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares

c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2. Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos es preciso acreditar la titularidad de la parcela a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de aquellos a cuyo favor figure la citada carga.

Título 4 Régimen Urbanístico de las distintas clases de Suelo

Capítulo 1

Generalidades

norma 36

Derechos generales.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con carácter general, y sin perjuicio del régimen jurídico que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación en los términos que se expresarán en estas normas, y de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, los siguientes derechos:

El uso, disfrute y explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

norma 37

Deberes Generales.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con carácter general sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias

impuestas por este Plan para el legítimo ejercicio de sus derechos según lo dispuesto en la legislación urbanística.

b) Contribuir, en los términos previstos en la legislación urbanística y planeamiento, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c) Conservar y mantener el suelo y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y normativa específica de aplicación.

2. El cumplimiento de los deberes generales y singulares, atendido el régimen urbanístico de la clasificación del suelo, es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Capítulo 2

Del Suelo Urbano y Urbanizable

norma 38

Disposición previa.

1. Se estructura el presente capítulo aunando las clasificaciones de suelo urbano y urbanizable, teniendo en cuenta el similar cumplimiento de obligaciones urbanísticas y la distinción que en atención a la ordenación más o menos pormenorizada que desde este Plan General se define legitiman directamente su ejecución; así:

a) Se legitima directamente la actividad de ejecución de este Plan, por contar con ordenación detallada precisa los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y urbanizable ordenado.

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y suelo urbanizable sectorizado, se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

c) En suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá actuarse mediante la aprobación del Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Planes Parciales.

2. El suelo urbanizable sectorizado desde la aprobación de su ordenación detallada, pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

Sección 1ª: Suelo Urbanizable Ordenado y Urbano No Consolidado

norma 39

Derechos urbanísticos.

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado y de los clasificados como urbanos no consolidados cuya ejecución haya de tener lugar mediante unidades de ejecución, para los que el Ayuntamiento no opte por la ejecución pública directa del planeamiento, los derechos generales previstos en la Norma 36, comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluye los siguientes:

- a) Competir, en la forma determinada por la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados en los casos previstos por la citada ley, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario.
- b) Participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
- c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

norma 40

Obligaciones urbanísticas.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo en el clasificado como urbanizable ordenado y urbano no consolidado los siguientes deberes:

- a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
- b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprende tanto las destinadas al servicio del ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones; y, en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, la urbanización de los sistemas generales o sistemas locales incluidos como cargas complementarias de urbanización.

norma 41

Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

- a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes señalados en las normas anteriores, tal y como resulten precisados por el planeamiento.
- c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes y ejercicio de los derechos determinados en los artículos 51 y 50 de la LOUA, enumerados en las normas que preceden.
- d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

2. Las cesiones de terrenos a favor del Ayuntamiento comprenden:

- a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto. En los términos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse por el abono al Ayuntamiento de su valor en metálico mediante resolución motivada.
- c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas

generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

3. Con carácter general, no es posible la realización de actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización, aunque podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- c) La previsibilidad, apreciada por el Ayuntamiento en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formación de aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como el compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización; sin perjuicio de que puedan ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, siempre que se garantice el perfecto y correcto funcionamiento de las infraestructuras generales y básicas así como la asunción de los compromisos citados en el apartado anterior

norma 42

Régimen del suelo urbano no consolidado.

1. El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca la delimitación en unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado al que se hace referencia en la norma anterior, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

El presente PGOU delimita en Suelo Urbano No Consolidado las Unidades de Ejecución, que por núcleos seguidamente se reseñan: En Motril: 20, en Varadero-

Santa Adela: 19, en Playa: 5, en Algaidas: 3, en Torrenueva: 11, en Calahonda: 12, en Carchuna: 4, en la Chucha: 1, en Puntalón y Ventillas: 8, y, en La Garnatilla: 6.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el siguiente:

a) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en las normas que preceden conforme previene el artículo 51 de la LOUA, según las determinaciones del planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas, si bien el diez por ciento (10%) de aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento lo podrá ser del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o en caso de no estar incluidos los terrenos en área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado, según los criterios establecidos por este Plan General.

b) Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso del aprovechamiento objetivo. A efectos de materializar este aprovechamiento, se podrá autorizar la edificación aún cuando la parcela no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- La cesión de suelo correspondiente al Ayuntamiento por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

- Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y edificación, de formalizar las cesiones pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, las obras que afecten a todas las infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento así como el refuerzo de las mismas si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de consignar tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

- Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

3. El presente PGOU distingue diferentes ámbitos de suelo urbano no consolidado, no incluido en unidades de ejecución, atendiendo a las circunstancias concurrentes según las previsiones contenidas en el artículo 45.2.B):

a) Suelo urbano no consolidado por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones precisas o no tengan la proporción o características adecuadas para servir a la edificación que se haya de construir.

b) Ámbitos clasificados como no consolidados, por carecer de urbanización suficiente y adecuada, aunque sí están asentadas las actividades que le son propias; en estos casos, la gestión de estas áreas estarán sujetas a contribuciones especiales en los términos que previene el artículo 105.5 de la LOUA (Polígono Industrial El Vadillo SUNC-MOT 14, Polígono Industrial Algaidas SUNC ALG 2)

c) Suelos en los que la urbanización necesaria es completa, bien porque están destinados en el plan de usos a soportar viario o elementos del sistema de comunicaciones, bien por tener un cambio de uso respecto del actual que conlleve la adecuación a la nueva actividad, o bien por no haberse completado el programa de urbanización y edificación previsto.

d) Tienen la consideración de suelo urbano no consolidado aquellas parcelas o solares a las que el planeamiento le otorga un aprovechamiento considerablemente superior al existente, teniendo esta consideración aquel superior a 2 m²/m² entre el aprovechamiento existente y el permitido por el planeamiento.

El criterio para la medición de lo existente es el siguiente:

- Caso 1: El solar está construido en menos del 50% del solar. Se considera construido el 50%, es decir, 0,5 m²/m².

- Caso 2: El solar está construido entre el 50% y el 100%. Se considera construido el 100%, es decir, 1 m²/m².

El criterio para la medición de lo permitido es el siguiente:

- No se descuentan patios ni vacíos en las topologías en manzana cerrada.

- Si se trata de patio de manzana cumpliendo las condiciones de las Normas Urbanísticas, se descontará la superficie del patio de manzana, pero no la de los patios de luces.”

4. Si por procesos de demolición de edificaciones existentes o agrupación de solares o concurrencia de ambas circunstancias, se generase un nuevo ámbito de actuación de superficie mayor de 1500 m², se delimitará una unidad de ejecución, pasando a tener dicho suelo la consideración de suelo urbano no consolidado, siendo en consecuencia de aplicación el régimen jurídico de éste último en unidades de ejecución conforme a las determinaciones de la LOUA, y según se establece en el apartado primero de esta norma.

Sección 2ª : Suelo Urbano Consolidado

norma 43

Suelo urbano consolidado.

1. El suelo urbano consolidado está integrado por los terrenos de suelo urbano, ya definidos conforme al artículo 45.1 de la LOUA en la norma 20 de este Plan, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares.

2. Tienen la condición de solares las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios urbanísticos y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.

d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

norma 44

Régimen del suelo urbano consolidado. Derechos y deberes.

1. El presente Plan formaliza el suelo urbano consolidado de modo detallado y finalista mediante las correspondientes ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.

En este suelo las previsiones y determinaciones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata.

2. Los propietarios de dicho suelo estarán obligados, en los términos fijados en el presente Plan General, al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística, correspondiéndose su régimen al de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento.

3. No obstante lo anterior en el presente PGOU será de aplicación la siguiente excepción en suelo urbano, conforme a lo previsto en el artículo 45.B) b) de la LOUA: En aquellos solares o parcelas donde el planeamiento otorgue un aprovechamiento considerablemente superior al existente, se entenderá que dicho solar o parcela tiene la consideración de suelo urbano no consolidado, siendo por tanto el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario del 90% del aprovechamiento objetivo total asignado por el planeamiento. A estos efectos, tendrá la consideración de incremento considerable de aprovechamiento, aquel superior a 2 m² / m² entre el aprovechamiento existente y el permitido por el planeamiento.

4. Si por procesos de demolición de edificaciones existentes o agrupación de solares o concurrencia de ambas circunstancias, se generase un nuevo ámbito de actuación de superficie mayor de 1500 m², se delimitará una nueva unidad de ejecución, pasando a tener dicho suelo la consideración de suelo urbano no consolidado, siendo en

consecuencia de aplicación el régimen jurídico de éste último conforme a las determinaciones de la LOUA, y según lo previsto en la Norma 42.

5. Los derechos de los propietarios de terrenos así clasificados incluyen los de materializar mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación desarrollando en ellas las actividades previstas. En esta clase de suelo, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Sección 3ª: Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado.

norma 45

Suelo urbanizable sectorizado.

1. El suelo urbanizable sectorizado está integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, siendo exigible para su transformación el correspondiente Plan Parcial de Ordenación pasando a tener desde su (aprobación) ordenación detallada la consideración de suelo urbanizable ordenado.

2. Los derechos y deberes de los propietarios de esta clase de suelo se traducen cuando el sistema de ejecución sea privado, a la iniciativa y promoción de su transformación, incluyendo conforme a la LOUA los derechos de: competir por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario; participar en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma; ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

norma 46

Suelo urbanizable no sectorizado.

1. El presente Plan General delimita esta categoría teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible. El cambio de categoría de esta clase de suelo a

urbanizable sectorizado u ordenado habrá de tener lugar mediante el correspondiente Plan de Sectorización, innovando y complementando la ordenación establecida en este Plan General.

2. Los derechos de los propietarios de esta clase de suelo son los propios del suelo urbanizable, y además el de formular consulta sobre la viabilidad de su transformación debiendo evacuarse la misma (con carácter informativo y no vinculante para la Administración) en el plazo máximo de tres meses entendiéndose negativa por silencio; y, la iniciativa para promover su transformación para su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

norma 47

Régimen del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada en los suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional previstas en el artículo 52.3 LOUA. Estas autorizaciones podrán legitimar las obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. En suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social en los términos que disponen los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Capítulo 3

Las Parcelaciones

norma 48

Parcelación urbanística

1. Se considera parcelación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la LOUA:

- a) En terrenos que tengan el régimen propio de suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
- b) En terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda

inducir a la formación de nuevos asentamientos en los términos que previene el artículo 52.6 de la LOUA.

2. En suelo no urbanizable se presume la existencia de formación de nuevos asentamientos la agrupación de edificaciones que por su fin demanden la dotación de servicios, o la de cualquier uso que superen la edificabilidad de 0,01 m² / m² o 100 m² construidos por hectárea. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que les corresponde el uso individualizado de una parte de terreno.

norma 49

Autorizaciones y régimen jurídico.

1. Cualquier acto de parcelación urbanística precisa de la correspondiente licencia urbanística o, en su caso, declaración de innecesariedad de la misma.
2. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas, se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en el citado plazo de la escritura determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley. El citado plazo de los tres meses podrá ser prorrogado por razones justificadas.
3. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública en la que se contenga algún acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. En dicho documento público, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento a los efectos previstos en el apartado anterior.
4. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate, quedando exceptuadas de esta regla las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.
5. En suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

norma 50

Indivisibilidad de terrenos.

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

- a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.
- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
- c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Título 5: Desarrollo y ejecución del Plan General

Capítulo 1

Disposiciones Generales

norma 51

La ejecución del planeamiento

1. Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:
 - a) Instrumentos de ordenación.
 - b) Instrumentos de gestión.
 - c) Instrumentos de ejecución.
 - d) Instrumentos de protección.
2. La ejecución del planeamiento constituye el principal objetivo de la gestión urbanística, diferenciándose la ejecución sistemática y la aislada, así como la ejecución jurídica y material del planeamiento.

3. La ejecución sistemática es la que se produce en ámbitos de gestión delimitados al efecto, unidades de ejecución, teniendo siempre este carácter la ejecución en suelos urbanizables (salvo la posibilidad de actuaciones puntuales para la obtención de dotaciones); mientras que la ejecución aislada o asistemática es la que tiene lugar sobre parcelas aisladas que pueden consistir sólo en obras de edificación (si los terrenos ya fueran solares) o ir precedidas o simultaneadas de obras de urbanización complementarias para la adquisición de la condición de solar.

4. La ejecución jurídica, necesaria en la ejecución sistemática, remite al cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no actuándose físicamente sobre el terreno, sino que se resuelve la incidencia del planeamiento sobre el conjunto de propiedades afectadas al objeto de hacer efectivo el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento y la obtención gratuita por la Administración de las cesiones correspondientes; por su parte, la ejecución material se limita al cumplimiento de los deberes de urbanizar y edificar en los terrenos aptos para ello.

norma 52

La ejecución del planeamiento como función pública.

1. Corresponde a la Administraciones Públicas, y en particular al Ayuntamiento de Motril, dentro de sus respectivos ámbitos competenciales, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento; así como la actividad de ejecución íntegramente en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.

2. No obstante lo anterior, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada, en los términos previstos en la LOUA.

3. A efectos de facilitar y promover la iniciativa privada podrán suscribirse convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística; siempre en aras del interés público los convenios (tanto de planeamiento como de gestión), podrán conllevar la asunción de cargas urbanísticas complementarias a las legalmente previstas que repercutirán en la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística concreta.

4. En todo caso corresponde a la Administración Pública la dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento y demás instrumentos y acuerdos adoptados para su ejecución, así como, en su caso, con los correspondientes proyectos técnicos de obras.

norma 53

Contenido de la ejecución.

La ejecución de los instrumentos de planeamiento comprende:

- a) La determinación por el Ayuntamiento, como Administración actuante, del carácter público o privado y de la forma de gestión de la actividad de ejecución.
- b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de planeamiento.
- c) La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, cuando existan dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.
- d) La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente unidad de ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; la realización de obras públicas ordinarias, obras complementarias de urbanización, así como la exigencia, dirección, inspección y control de cualquier actividad de ejecución (artículo 86 LOUA)

La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.

- e) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

norma 54

Organización temporal. Incumplimiento de plazos.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo, gestión y ejecución de las determinaciones de este Plan General y planeamiento de desarrollo, deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el mismo.

2. En defecto de determinación en el planeamiento de plazos máximos, éstos se fijarán por el Ayuntamiento para las correspondientes áreas, sectores y unidades de ejecución por el procedimiento previsto en la LOUA para la delimitación de unidades de ejecución (artículo 106); igualmente el Ayuntamiento por el mismo procedimiento podrá concretar motivadamente el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

3. Cuando la actividad de ejecución sea de gestión privada, el incumplimiento de los plazos máximos previstos legitimará el cambio de sistema de actuación y, en su caso, la ejecución por sustitución.

norma 55

Gestión pública del planeamiento.

1. El artículo 85 de la LOUA configura la actividad de ejecución como correspondiente a la Administración cuando se adopta un sistema de ejecución pública y, en todo caso cuando tenga por objeto dotaciones.

2. Esta actividad pública puede desarrollarse por las formas o modalidades de gestión, directa o indirecta, admitidas por la legislación sobre régimen jurídico y contratación administrativa y de régimen local.

3. De conformidad con lo previsto en la LOUA (artículos 90 a 94), la actividad de gestión y ejecución urbanística pública podrá tener lugar por alguna de las siguientes modalidades:

- a) Gestión a través de su propia organización.
- b) Constitución de Gerencias urbanísticas
- c) Creación de Sociedades Mercantiles de capital íntegramente público, o mixtas con capital mayoritario público o, en todo caso, con control efectivo público.
- d) Convenios de colaboración interadministrativos
- e) Constitución de consorcios, en los que la posible participación de personas privadas en ningún caso podrá ser mayoritaria
- f) Concesión, pudiendo asumir el concesionario la condición de beneficiario en la expropiación.
- g) Delegación intersubjetiva de competencias, pudiendo ésta producirse entre Administraciones, entidades públicas de carácter gerencial o consorcios urbanísticos.

norma 56

Convenios urbanísticos de gestión.

1. Al objeto de determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor, el Ayuntamiento de Motril, la Administración de la Junta de Andalucía, así como las Entidades Públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en su caso, los consorcios creados por dichas Administraciones, podrán suscribir convenios con personas públicas y privadas, tengan o no la condición de propietarios de los terrenos afectados.

2. Dichos convenios tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo, y, su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) El destino de la cesión de aprovechamiento urbanístico se integrará en el patrimonio público de suelo.
- b) Los convenios que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases o incluyan entre sus compromisos algunos de los objetos establecidos para la reparcelación, deberán ser sometidos antes de su firma a información pública por un plazo de veinte días.
- c) El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado en el Boletín Oficial

tras su firma en los términos previstos en el artículo 41.3 de la LOUA, e incluido en el correspondiente Registro público.

Capítulo 2

Presupuestos de Ejecución. La Ordenación

norma 57

Disposición previa.

1. Es presupuesto de cualquier actividad de ejecución que se defina la ordenación pormenorizada a través del instrumento planeamiento urbanístico en cada caso exigible, dependiendo de la clase de suelo de que se trate.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 96 de la LOUA:

a) En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el urbanizable ordenado, será suficiente la aprobación de este Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, del Plan de Ordenación Intermunicipal.

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado, se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle cuando así lo especifique el PGOU.

Los ámbitos de unidades de ejecución colindantes sujetos a Estudio de Detalle según el PGOU, podrán modificar su ámbito de actuación agrupándose a efectos de tramitar un único Estudio de Detalle con objeto de establecer una ordenación global que permita mejorar el resultado urbanístico final, siempre que se respete la localización de los Sistemas Locales y condiciones urbanísticas generales, incluida la densidad máxima global permitida por el planeamiento para su conjunto.

c) En suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá actuarse mediante la aprobación del Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

d) La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

3. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, o en su caso, obras complementarias, cuando el instrumento de planeamiento prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

norma 58

Convenios urbanísticos de Planeamiento.

1. Conforme a las previsiones contenidas en el artículo 30 de la LOUA, se podrán suscribir convenios interadministrativos entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento, o entre los organismos públicos adscritos o dependientes de las mismas, o entre dichos organismos públicos, o con otras Administraciones y sus organismos, para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen.

2. La Administración de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Motril, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, también podrán suscribir convenios relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento con personas públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo.

3. Dichos convenios, que tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo, en los que la tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad, se ajustarán a las siguientes reglas:

a) Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del correspondiente procedimiento, y en ningún caso vincularán a la Administración en el ejercicio de sus potestades.

b) La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, bien en suelo o cantidad sustitutoria en metálico (en cuyo caso la valoración por los servicios de la Administración, se incluirá en el convenio), se integrará en el patrimonio público de suelo.

c) Deberá publicarse en el Boletín Oficial y tablón de anuncios del Ayuntamiento, el anuncio de información pública de los convenios antes de su aprobación. (Artículo 39.2 LOUA).

d) El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma en los términos que dispone el artículo 41.3 de la LOUA, previo depósito en el correspondiente registro.

norma 59

Planes de Ordenación Intermunicipal.

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal, considerados por la LOUA como instrumentos de planeamiento general, tienen por objeto establecer la ordenación de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

2. Su contenido comprenderá las determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico, limitándose a lo estrictamente indispensable para alcanzar la finalidad prevista.

3. En defecto de previsión expresa de este Plan General, se podrán formular al amparo de la previsión que en tal sentido efectúen los Planes de Ordenación del Territorio, o incluso de forma independiente pudiendo ser formulados por acuerdo de los municipios afectados o por decisión de la Comunidad Autónoma, previa audiencia de los municipios afectados; en cualquiera de los casos su aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo.

norma 60

Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen el carácter de instrumentos de planeamiento general, y por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado (que precisará para su ejecución de la previa aprobación del correspondiente Plan Parcial) u ordenado (que legitimará directamente, sin necesidad de planeamiento de desarrollo, su ejecución), innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida en ellos.

2. Su regulación se prevé en el artículo 12 de la LOUA al que deberá ajustarse, siendo reseñable que:

a) El contenido sustantivo de los Planes de Sectorización incluirá las determinaciones de ordenación estructural y, en su caso pormenorizada, propias de los Planes Generales para el suelo urbanizable sectorizado u ordenado

b) Se exigirá garantía mínima del diez por ciento (10%) del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.

3. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo su aprobación definitiva.

4. El transcurso de los plazos máximos fijados en dichos Planes para el cumplimiento de las distintas actuaciones, habilitará al Ayuntamiento para:

a) Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería.

b) Proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de fianza prestada.

norma 61

Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo de este Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no dispongan de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

c) El desarrollo, en su caso, de un Plan de Ordenación Intermunicipal.

2. Los Planes Parciales de Ordenación se ajustarán en su contenido y desarrollo a las previsiones contenidas en la LOUA (Artículo 13 y concordantes).

3. La aprobación de Planes Parciales será posterior a la del planeamiento general, pudiendo ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.

4. Corresponde la aprobación definitiva de los Planes Parciales que no desarrollen Planes de Ordenación Intermunicipal, al Ayuntamiento de Motril requiriéndose previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo que deberá evacuarse en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo. Cuando el Plan Parcial de Ordenación desarrolle Plan de Ordenación Intermunicipal, la competencia para su aprobación corresponde a la Consejería competente.

norma 62

Planes Especiales.

1. Conforme a las previsiones contenidas en el artículo 14 de la LOUA los Planes Especiales, municipales o supramunicipales, pueden tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros uso de interés social.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales se podrán formular en desarrollo de este Plan General para cualquiera de las finalidades previstas en el apartado anterior; en defecto de previsión de éste PGOU cuando tenga por objeto alguna de las finalidades previstas en las letras a), b), e) y f), teniendo en cuenta que en el caso de la letra f) no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento; con las finalidades de las letras a), e) y f) cuando se formulen en desarrollo directo de Planes de Ordenación del Territorio; y, con la finalidad señalada como g) del apartado anterior en el supuesto del artículo 73.1.b), esto es, por la Consejería competente con la finalidad de crear reservas de terrenos para la constitución o ampliación de patrimonio público de suelo.

3. Los Planes Especiales previstos en este Plan General lo desarrollarán y complementarán sus determinaciones pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

4. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a este Plan General de Ordenación Urbanística en función de instrumentos de Ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer. Tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a determinaciones y documentación, que los instrumentos que complementen o modifiquen.

5. Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de los Planes Especiales de ámbito municipal, previo informe preceptivo de la Consejería competente, y a ésta última cuando por su objeto, naturaleza o entidad tenga incidencia o interés supramunicipal o determinaciones propias de la ordenación estructural de este Plan General.

6. Se prevén los siguientes planes especiales de actuación para mejora del medio urbano y reforma interior.

a) Plan Especial del Centro Histórico de Motril.

b) Plan Especial del Casco Histórico de Varadero

c) Plan Especial del Casco Histórico de Torrenueva

d) Plan Especial del Casco Histórico de Calahonda

e) Plan Especial de Mejora en el Medio Urbano y reforma interior del Barrio de la Esparraguera.

f) Plan Especial de Mejora del Medio Urbano en el entorno de calle Buenavista.

g) Plan Especial de Mejora Urbana en Llano de la Fundición y Casas Nuevas

h) Plan Especial de Mejora Urbana de San Antonio

7. Se definen planes especiales como figura de planeamiento para desarrollo de sectores de suelo urbano no consolidado incluidos en A.R.I. (Áreas de Reforma Interior):

- a) Plan Especial de desarrollo de ARI-MOT 1 (Campo de Fútbol)
- b) Plan Especial de desarrollo de ARI-MOT 2 (Plaza de la Tenería)
- c) Plan Especial de desarrollo de ARI-MOT 3 (La Puchilla)
- d) Plan Especial de desarrollo de ARI-MOT 4 (Ronda de Poniente)

8. Se establece Plan Especial como figura de planeamiento para reordenación de usos del denominado polígono CAMPSA.

9. Se prevé en Suelo No Urbanizable, la formulación de Planes Especiales del Hábitat Rural Diseminado para los siguientes ámbitos: Pago Magdalite, Las Zorreras y Las Algaidas.

norma 63

Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan General, Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior; incrementar el aprovechamiento urbanístico; suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de superficie; o, alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

3. Los Estudios de Detalle podrán formularse para cualquiera de las finalidades antes citadas (artículo 15.1 LOUA), asimismo se podrán agrupar para tramitar único Estudio de Detalle, ámbitos reducidos correspondientes a unidades de ejecución colindantes, tendente a ofrecer una mejor solución urbanística final de todo el entorno, siempre respetando las condiciones urbanísticas generales, densidad máxima global y la localización de sistemas locales; correspondiendo su aprobación al Ayuntamiento si su ámbito no tuviera incidencia o interés supramunicipal, en este último supuesto le corresponderá al órgano autonómico competente.

4. Se redactarán en los supuestos previstos en este Plan General o en los restantes instrumentos de planeamiento, o cuando el órgano municipal competente lo considere

necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, atendiendo a las circunstancias de una actuación determinada.

norma 64

Catálogos.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, urbanístico, cultural, natural o paisajístico.

2. La aprobación de Catálogos de ámbito municipal corresponde al Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3. Sin perjuicio de la posible formación y aprobación de Catálogos de forma independiente, como complementario de este Plan General, se aprueba simultáneamente un Catálogo que contiene determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos y otros bienes concretos, en el que se incluyen 47 elementos y dos conjuntos (Pueblo Nuevo de Puntalón y Pueblo Nuevo de Carchuna). El Catálogo registra los datos necesarios para la identificación de los bienes y las condiciones de protección que a cada uno le correspondan.

norma 65

Otros instrumentos de ordenación complementarios.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2 de la LOUA, contribuyen a la correcta integración de la ordenación urbanística y, en su caso, complementan la establecida por los instrumentos de planeamiento: Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización.

2. Las Normativas Directoras que podrán tener por objeto cualesquiera de las finalidades previstas en el artículo 21 de la LOUA, y cuya formulación y aprobación le corresponde al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, podrán tener el carácter en nuestro municipio de recomendaciones (con la eficacia propia de normas de carácter indicativo y orientativo) o directrices (con la eficacia de normas vinculantes en cuanto a sus fines y resultados, siendo preceptivo en este caso antes de su aprobación la audiencia al Ayuntamiento).

3. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, cuya formulación y aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, completan la ordenación urbanística establecida en los Planes en los contenidos que no deben necesariamente formar parte de ellos, debiendo ajustarse en todo caso a lo dispuesto en las

legislaciones sectoriales; así en los términos previstos en la LOUA (artículos 23 a 25):

a) Las Ordenanzas de Edificación tienen por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y del destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.

b) Las Ordenanzas de Urbanización tendrán por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

4. Complementan este Plan General las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, integradas como anexo de estas Normas Urbanísticas con el carácter independiente y régimen jurídico diferenciado de los instrumentos de planeamiento, rigiéndose por la legislación de régimen local general.

norma 66

Ordenanzas Específicas.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas que preceden, se podrán formular Ordenanzas Específicas tanto en cumplimiento de lo dispuesto en este Plan General como complemento del mismo, así como para la regulación de cualesquiera otros aspectos que de conformidad con lo previsto en la legislación vigente se atribuyen a los Ayuntamientos en el ejercicio de sus competencias. Se regirán por lo dispuesto en la legislación de régimen local por lo que respecta a su tramitación, requisitos para su aprobación y publicación.

2. Conforme al procedimiento y con los efectos previstos en el apartado anterior, la propia LOUA remite a la figura de la Ordenanza en aspectos relativos a la conservación o mejora de edificios, etc. (artículos 156, 158 y concordantes).

3. Con carácter enunciativo, este PGOU remite a la Ordenanza Reguladora de la Instalación de Explotaciones Agrícolas Bajo Plástico (en suelo no urbanizable), Ordenanza de Inspección de las Edificaciones, la Ordenanza reguladora de Energía Solar, asimismo en las Ordenanzas de Edificación y Urbanización se hacen remisiones expresas a otras Ordenanzas sobre aspectos puntuales, como son entre otras, la Ordenanza de Alumbrado, etc.

Capítulo 3º:

La Actuación por Unidades de Ejecución

Sección 1. Disposiciones Generales

norma 67

La Unidad de Ejecución. Características.

1. La delimitación de unidades de ejecución debe asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

2. Todos los terrenos incluidos en suelo urbanizable ordenado deberán quedar incluidos en unidades de ejecución, salvo en su caso los destinados a sistemas generales; no obstante la no inclusión de los sistemas generales o dotaciones en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a éstas a los efectos de la obtención del suelo correspondiente y de la materialización en ellas por los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho.

Los sistemas generales incluidos o internos se adscriben a los sectores que los incluyen y los que se sitúan de forma adyacente o colindante se adscribirán “preferentemente” a esos sectores, pudiendo adscribirse a otros si su desarrollo temporal lo aconseja.

3. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.

4. En suelo urbano no consolidado, el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento en los términos que previene el artículo 105.5 de la LOUA.

5. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas siempre que se cumpla el requisito mínimo de garantizar la equidistribución.

6. La posibilidad de dividir unidades de ejecución está supeditada a la idoneidad de superficies para dotaciones y a la garantía del cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas; teniendo en cuenta asimismo, que las obras de infraestructuras comunes serán de obligada realización y dimensionamiento de acuerdo con la densidad total, debiendo garantizarse el reparto del coste entre todas las unidades de ejecución que resultaren en proporción al aprovechamiento subjetivo lucrativo de cada una de ellas y, asumiendo el gasto anticipadamente los propietarios del ámbito de la unidad de ejecución que demanden los servicios. En dicho procedimiento de división que se ajustará a lo dispuesto en la Norma siguiente, se deberán modificar o reajustar los plazos contenidos en el instrumento de planeamiento de referencia, en caso de que no se especificara, la ejecución se ajustará a los previstos en ellos.

norma 68

Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La delimitación de unidades de ejecución no contenida en el presente Plan General u otro instrumento de planeamiento, o la modificación de las ya delimitadas se efectuará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a lo establecido en el artículo 106 de la LOUA.

2. La delimitación de unidades de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación (se exceptúan las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en la unidad de ejecución) y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.

3. Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

4. En cualquier caso, procederá la delimitación de una nueva unidad de ejecución cuando por procesos de demolición de edificaciones existentes o agrupación de solares o concurrencia de ambas circunstancias, se genere un ámbito de actuación de superficie mayor de 1.500 m².

norma 69

Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

1. Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que se regirán por sus Estatutos y conforme a lo establecido en la LOUA.

2. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica propia a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

norma 70

Reparcelación: Objeto.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación puede tener por objeto:

a) La regularización de las fincas existentes.

b) La justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

d) La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares. Esta sustitución podrá ser: de la superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento a que tenga derecho el propietario, quedando afectada aquélla al pago de costes de urbanización; o bien, de la superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste, una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

3. Las fincas resultantes del proyecto de reparcelación urbanística deberán ajustarse al planeamiento, y respetar la parcelación las tipologías exigidas que lo hagan viable conforme al mismo; pudiendo tener lugar las adjudicaciones de parcelas en pro indiviso cuando de otra forma las adjudicaciones no alcancen la dimensión mínima de parcela exigida para cada tipología.

norma 71

Procedimiento y efectos de la Reparcelación.

1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación se ajustará en todo caso a las reglas que al efecto previene el artículo 101 de la LOUA, siendo reseñable en el mismo: la información pública por plazo mínimo de veinte días a que debe someterse, la notificación a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos con acreditación de la titularidad y situación de las fincas (certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad o acta de notoriedad), aprobación en el plazo máximo de dos meses si es de iniciativa privada (con efectos positivos del silencio), y, publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios.

2. Los criterios a que deben ajustarse los proyectos son los previstos en el artículo 102 de la LOUA, tendentes todos ellos a hacer efectivo un reparto proporcional de derechos y obligaciones de los propietarios afectados, valorándose con criterios uniformes tanto las fincas aportadas como las resultantes (cuyos excesos o defectos de adjudicación podrán satisfacerse en dinero) y, previendo asimismo las posibles indemnizaciones por construcciones y usos legalmente existentes sobre los terrenos

originarios que tuvieren que desaparecer para llevar a cabo la efectiva ejecución del planeamiento.

3. El acuerdo de reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio municipal de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

norma 72

Clases de reparcelación.

1. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización económica.
2. Se entiende por reparcelación voluntaria, en los términos de la LOUA, aquella propuesta que de común acuerdo y formalizada en documento público presenten al Ayuntamiento todos los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma. Dicha propuesta será aprobada por el Ayuntamiento previo sometimiento de la misma a información pública por plazo de veinte días y, será inscribible en el Registro de la Propiedad siendo necesario a tal efecto incorporar la certificación acreditativa del acuerdo municipal o la acreditación del acto producido por silencio.
3. Será forzosa cuando el Ayuntamiento la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento.
4. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan a favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, y a la redistribución de los terrenos en los que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico. La reparcelación podrá ser económica:
 - a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en, al menos, el veinte por ciento de la superficie total de aquella.
 - b) Cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.

norma 73

Gastos de urbanización.

La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los conceptos que detalla el artículo 113 de la LOUA, tales como: obras de vialidad, de saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica (alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones), obras de ajardinamiento y arbolado; mobiliario urbano de parques, jardines y vías públicas; redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización; gestión del sistema de actuación; indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los arrendamientos, referidos a edificios, construcciones o plantaciones que deban desaparecer por ser incompatibles con motivo de la ejecución del planeamiento; realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales; cuando así esté previsto por el planeamiento o en el sistema de actuación obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución; las de urbanización de los sistemas generales así como cualesquiera otras previstas en este Plan General o asumidas mediante convenios urbanísticos o en la correspondiente concesión administrativa.

norma 74

Sistemas de actuación. Elección del sistema.

1. Para cada unidad de ejecución se determina el sistema de actuación, conforme al que debe desarrollarse la actividad de ejecución de entre los previstos por la legislación urbanística vigente: expropiación, cooperación o compensación.
2. El Ayuntamiento es el que elige el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren, teniendo en cuenta el interés público de urbanizar, prioridades del desarrollo del proceso urbanístico, fines y objetivos del plan, medios económicos financieros, así como la colaboración con la iniciativa privada, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan el de expropiación. Asimismo el Ayuntamiento podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento (50%) de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión.
3. Fijado el sistema de actuación por el presente Plan, o en defecto de su previsión por el correspondiente instrumento de planeamiento, el Ayuntamiento podrá establecerlo o modificarlo siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 106 de la LOUA.

4. En el documento Determinaciones se asigna el sistema de actuación para cada uno de los ámbitos de gestión definidos en este PGOU.

Sección 2. Sistema de Expropiación

norma 75

El sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación el Ayuntamiento adquiere los bienes y derechos comprendidos dentro de la unidad de ejecución y realiza en ella la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación urbanística.
2. La expropiación como sistema de actuación, se regirá por lo dispuesto en los artículos 114 a 122 ambos inclusive de la LOUA.
3. Se podrá aplicar asimismo, tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta conforme a la legislación general aplicable y Título V de la LOUA.
4. El establecimiento o la determinación del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante.
5. El Ayuntamiento podrá optar entre la gestión directa o indirecta, siendo esta última posible mediante la convocatoria del correspondiente concurso, o a iniciativa presentada por agente urbanizador. El concesionario asumirá la condición de beneficiario de la expropiación.

norma 76

Gestión indirecta por concesión: iniciativa de agente urbanizador o de la Administración.

1. Podrá ejercer la iniciativa como agente urbanizador cualquier persona que, interesada en asumir la gestión urbanizadora, haya instado la declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos en el sistema de ejecución por compensación. El procedimiento de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de agente urbanizador se regirá por lo dispuesto en el artículo 117 de la LOUA; de tal forma que, presentada la iniciativa en los términos expresados en el citado precepto, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación previa, que notificará a los propietarios afectados y la someterá a información pública para la presentación de alegaciones; durante dicho periodo de información pública cualquier interesado en asumir la gestión como agente urbanizador podrá anunciar, prestando caución, su intención de formular alternativa, una vez finalizada dicha información pública se fijará un plazo no inferior a veinte días para la presentación de las alternativas anunciadas. La no presentación determinará la pérdida de caución a favor del Ayuntamiento.

2. El procedimiento de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa del Ayuntamiento, se establecerá mediante la convocatoria del correspondiente concurso sobre la base del pliego de condiciones en los términos que señala el artículo 118 de la LOUA; sobre este procedimiento cabe reseñar que podrá presentar oferta cualquier persona que no haya perdido la condición de agente urbanizador por incumplimiento de deberes urbanísticos y, que salvo que el sistema se haya determinado por sustitución del de compensación, los propietarios de terrenos de la unidad de ejecución que representen como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de ésta tendrán derecho preferente a la adjudicación siempre que su oferta iguale la más ventajosa de las presentadas, quedando obligados a constituirse en entidad con personalidad jurídica en caso de resultar adjudicatarios.

norma 77

Adjudicación de la concesión.

1. La adjudicación de la concesión por el Ayuntamiento, con independencia del modo de iniciación del procedimiento de concesión de la gestión del sistema, preferirá la iniciativa que origine mayor beneficio para la colectividad; proponga términos adecuadamente más ventajosos para los propietarios afectados, estableciendo incentivos, garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; proponga in ámbito de actuación más idóneo; contenga las obras de urbanización más convenientes, asumiendo las calidades y los costes de las obras más adecuados para su ejecución; así como la oferta que se obligue a plazos de desarrollo más breves y compromisos más rigurosos. La adjudicación podrá otorgarse conjuntamente a dos o más oferentes, previo acuerdo entre los mismos y aceptación por la Administración.
2. La adjudicación de la actuación urbanizadora se formalizará mediante la firma del correspondiente convenio urbanístico entre el Ayuntamiento, Administración actuante, y el agente urbanizador, sin necesidad de someter éste a más trámite.
3. La adjudicación de la concesión determinará el deber de presentar proyecto de urbanización que asuma las condiciones de la adjudicación, así como la iniciación de la actividad de ejecución o del procedimiento expropiatorio. El concesionario tendrá poder de disposición fiduciaria sobre los terrenos de la unidad de ejecución, precisando autorización del Ayuntamiento para proceder a enajenar o constituir garantías reales. Cuando, concluido el proceso de urbanización, el concesionario no otorgue las escrituras de propiedad de las parcelas edificables resultantes a favor de los propietarios, la Administración podrá sustituirle.

norma 78

Justiprecio. Formas de pago.

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará de acuerdo con los criterios de la legislación general conformada por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV).

2. El pago del precio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante la entrega o permuta con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración o al beneficiario. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, no impedirá el pago en especie o la permuta, aunque el expropiado podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago; en cualquier caso, la diferencia se pagará siempre en dinero.

3. El justiprecio se fijará bien por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo por decisión de la Comisión Provincial de Valoración. En todo caso, la aceptación por el expropiado del precio ofrecido por la Administración o su concesionario en el plazo establecido al efecto determinará el reconocimiento y pago de éste incrementado en un diez por ciento (10%).

4. Se podrá aplicar la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de los bienes afectados.

norma 79

Liberación de la expropiación.

1. El artículo 121 de la LOUA permite que a solicitud del interesado, y con la conformidad, en su caso, del concesionario de la actividad de ejecución, la Administración, excepcionalmente, y previa información pública de veinte días, libere de la expropiación a determinados bienes y derechos, imponiéndole condiciones urbanísticas y garantías tendentes a asegurar la ejecución del planeamiento. La eficacia de la resolución estimatoria requerirá la aceptación expresa de las condiciones impuestas al beneficiario de la expropiación, y, conllevará en su caso, la reversión del bien o derecho a su titular.

2. El incumplimiento de las condiciones establecidas supondrá, a solicitud, en su caso, del concesionario de la actividad de ejecución, y a elección de la Administración, la ejecución forzosa con realización de las garantías prestadas o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida en cualquier caso de las aludidas garantías.

Sección 3. Sistema de Cooperación

norma 80

Características del sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación, de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 123 y siguientes de la LOUA, los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita; soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos; y, abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

2. Caracterizado como un sistema público, la Administración asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre:

a) La gestión directa, pudiendo encomendar la ejecución material de las obras a contratista seleccionado por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de la Administraciones Públicas

b) La gestión indirecta, mediante la concesión de la actividad de ejecución con arreglo a la convocatoria del correspondiente concurso en los términos previstos por la LOUA.

3. La intervención de los propietarios se limita a tener que optar entre los dos procedimientos previstos para abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo. Los que no efectúen la opción o rechazaren el sistema, quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento (10%).

4. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito, permitiéndose que la Administración y los particulares puedan establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único. La aprobación del proyecto de reparcelación legitimará al Ayuntamiento para la ocupación inmediata y la disposición con carácter fiduciario de los terrenos, la inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria; y enajenar o en su caso autorizar a la entidad gestora la enajenación de suelo edificable reservado para sufragar costes de la ejecución.

5. Se establece el sistema de Cooperación para los sectores de S.U.S- MOT-3, S.U.S MOT-7 y SUS-MOT-8.

norma 81

Cooperación por sustitución.

1. El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema de compensación por el de cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las circunstancias que se pudieran plantear, dificultaran la ejecución conforme al planeamiento. La resolución habrá de ser motivada conteniendo al menos: los incumplimientos apreciados, el estado de ejecución del planeamiento (contenido y alcance de los deberes y obligaciones pendientes), instrumentos de ejecución y documentación precisa para ultimar la ejecución, estimación presupuestaria de las obras pendientes y plazo den que las mismas pueden ejecutarse, así como el suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras.

2. Dicha resolución habilitará al Ayuntamiento para proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes de cesión obligatoria y gratuita, previa aprobación del proyecto de reparcelación; localizar y ocupar los terrenos en los que se sitúe el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria; formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos precisos para la total ejecución; y, formular y, si procede, ejecutar la reparcelación forzosa.

3. La aplicación sustitutoria del sistema de cooperación comportará la afectación legal de los terrenos a dicha ejecución mediante la correspondiente anotación registral en la forma prevista en la legislación hipotecaria, y, la asunción del control directo de la Administración, al objeto de proceder a su total cumplimiento por cuenta y cargo de los propietarios de los terrenos o del agente urbanizador.

norma 82

Pago de gastos y cuenta de liquidación.

1. Para el pago de los gastos de urbanización, el Ayuntamiento podrá:

a) Exigir de los propietarios, incluso por vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, que no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los seis meses siguientes.

b) Convenir con los propietarios un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización, de acuerdo, en su caso, con la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema.

2. Asimismo, la Administración actuante (previa aprobación de la valoración) y, en su caso, la entidad gestora podrán convenir el pago del precio de la ejecución de las obras, si no se pudiera realizar en metálico, por cualquiera de los siguientes procedimientos:

a) La enajenación de suelo edificable a favor de la empresa urbanizadora.

b) La adjudicación a la empresa urbanizadora de aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la urbanización.

3. Concluidas las obras de urbanización, se elaborará por la entidad responsable de la ejecución la cuenta de liquidación de la actuación que la Administración pondrá a disposición de los propietarios que no hayan resultado adjudicatarios de solares ni

indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, teniendo en cuenta los gastos efectivamente habidos, en la proporción que les corresponda según sus fincas originarias. Dichos propietarios podrán formular ante la Administración reclamaciones basadas en la lesión del valor económico de sus derechos, en caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se le reconozca será satisfecha en metálico con cargo a la cuenta de la actuación. A efectos de la cobertura de diferencias entre costes previstos y reales, se podrá enajenar suelo a tal fin previa autorización de la Administración.

Sección 4. Sistema de Compensación.

norma 83

Características del sistema y efectos.

1. En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del planeamiento.

2. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, el Ayuntamiento y los responsables de dicha ejecución, se constituirán en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular, o la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador. La Junta de Compensación como entidad de derecho público y personalidad jurídica propia tendrá plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en los términos que dimanen del artículo 134 y concordantes de la LOUA, siendo reseñable, entre otros que: asumirá frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización; actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias, sin más limitaciones que las que establezcan sus Estatutos; y, pueden recabar el auxilio del Ayuntamiento para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por vía de apremio.

3. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento (10%) del total de los de urbanización.

4. El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector o unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al mismo, mediante la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

5. El presente PGOU, prevé por el sistema de compensación la gestión-ejecución de la totalidad de las unidades de ejecución en S.U.N.C, y los sectores de S. U. S. que se señalan a continuación: los SUS-MOT-: 1, 2, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13 y 14; SUS-PLA-1 y 2; SUS-VSA-1; SUS-PUE-1; SUS-TOR-1 y 2.

norma 84

Iniciativa y establecimiento del sistema.

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, corresponderá a:

a) El propietario único, iniciando el expediente de reparcelación.

b) La totalidad de los propietarios, mediante convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento cuando todos los propietarios estén dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, por sí o mediante la participación de agente urbanizador, conforme a condiciones libremente pactadas. El convenio contendrá plazo para la presentación de los proyectos de urbanización y reparcelación y, salvo que en el citado convenio se establezcan otras condiciones, la aplicación del sistema mediante convenio se llevará a efecto como si de propietario único se tratara, aunque será necesaria la Constitución de Junta de Compensación cuando concurriera la participación de agente urbanizador (artículo 138 de la LOUA).

c) Los propietarios que representen más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la unidad de ejecución.

d) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada interesada en asumir la gestión como agente urbanizador.

2. En los supuestos c) y d) del apartado anterior las iniciativas se formularán en los términos y forma que previene el artículo 130.2 de la LOUA, siendo destacable la presentación de los estatutos y bases de actuación, compromisos y justificación de solvencia económica así como cualesquiera otros documentos, incluso el proyecto de urbanización.

3. En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Alcalde someterá al Pleno propuesta de adopción de cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de planeamiento, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica.

b) Aprobación de la misma, inicio del establecimiento del sistema y, en su caso, aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, cuando en la iniciativa presentada estén incorporados más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados.

c) Aprobación previa con apertura de información pública para presentación de alegaciones, citación personal a propietarios que no hubieran suscrito la iniciativa quienes podrán comparecer a los efectos de adherirse, cuando no cuente la citada iniciativa con propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados. Durante el periodo de información pública cualquier interesado en

asumir la gestión como agente urbanizador podrá anunciar su intención de formular alternativa, prestando garantía. En estos supuestos y, en el plazo de un mes tras la finalización del periodo de información pública, el Ayuntamiento adoptará cualquiera de los acuerdos siguientes:

- Aprobación, inicio del establecimiento del sistema y aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación: cuando la iniciativa haya alcanzado la adhesión de un número de propietarios que representen más del cincuenta por ciento; o, no se haya producido anuncio de presentación de alternativa.

- Fijación de plazo, no inferior a veinte días, para presentar las alternativas anunciadas. Finalizado el cual, el Ayuntamiento dentro del mes siguiente podrá adoptar acuerdo aprobando la alternativa que integre más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad con la consiguiente aprobación inicial de estatutos y bases; o, aprobar la alternativa que estime más conveniente al interés general procediendo asimismo a la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación de la alternativa seleccionada. Si junto con la alternativa se hubiera presentado instrumento de planeamiento de desarrollo o el proyecto de urbanización, la resolución podrá decidir sobre su aprobación.

norma 85.

Procedimiento abreviado.

La iniciativa que cuente con el respaldo de la totalidad de propietarios podrá presentar a tramitación, conjuntamente la propuesta para el establecimiento del sistema y el proyecto de reparcelación siendo preceptiva, en cualquier caso, la previa o simultánea aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo.

norma 86

Consecuencias de propietarios no adheridos y miembros incumplidores.

1. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas, según establece el artículo 129.3 de la LOUA:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución.

2. El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto.

3. Los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, expropiados a favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

4. El incumplimiento por los miembros de la Junta de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para expropiar sus derechos a favor de la entidad urbanística, o, aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

norma 87

Proyecto de Reparcelación.

1. Salvo que haya sido aprobado con anterioridad, la Junta de Compensación presentará para su aprobación el proyecto de reparcelación. La aprobación en el seno de esta Entidad requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación, precisando para su eficacia, su ratificación por el Ayuntamiento, que sólo podrá denegarla por razones de estricta legalidad. Transcurridos dos meses desde la presentación sin adopción de acuerdo alguno, se entenderá otorgada la ratificación.

2. Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación en el seno de la Junta, ésta, a iniciativa de los propietarios que lo hubieran apoyado, y en todo caso, a requerimiento del Ayuntamiento deberán elevar el proyecto al municipio para su examen y aprobación, si procediere.

3. La aprobación o, en su caso, la ratificación expresa o presunta producirá la transmisión al municipio, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

4. Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación se adjudicarán en pro indiviso cuando de otra forma no se cumpla la dimensión mínima de parcela fijada para cada tipología.

norma 88

Incumplimiento de deberes. Sustitución del sistema de Compensación.

1. La sustitución del sistema de actuación por compensación por cualquiera de los sistemas de actuación pública se acordará de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

2. El procedimiento de declaración de incumplimiento tendrá por objeto en todo caso la determinación de: la existencia de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidos y, en su caso, su identificación y alcance; así como en caso de comprobación de incumplimientos, la concreción de los deberes legales y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento y de las obras de urbanización y edificación que aún resten por ejecutar. El procedimiento podrá terminar mediante convenio urbanístico (incluso con los propietarios que, no obstante la sustitución del sistema, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio).

norma 89

Sustitución del sistema de Compensación. Efectos.

Conforme previene el artículo 109.3 y concordantes de la LOUA la elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta. Conllevará la iniciación del procedimiento de adjudicación previsto en el artículo 117 de la LOUA para seleccionar al agente urbanizador.

b) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado de oficio, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión indirecta, salvo que medie acuerdo entre los propietarios y el Ayuntamiento para la determinación del sistema de cooperación y quede garantizada la viabilidad de la ejecución. En el supuesto de expropiación por gestión indirecta, el procedimiento para seleccionar el agente urbanizador se regirá por lo dispuesto en el artículo 118 de la LOUA mediante la convocatoria del correspondiente concurso; en caso de aplicarse el sistema de cooperación en los términos apuntados, se estará a la aprobación del convenio urbanístico.

c) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el Ayuntamiento de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.

Capítulo 4

Ejecución de las Obras de Edificación

norma 90

Solar.

Tienen la consideración de solares las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo las siguientes, conforme al artículo 148.4 de la LOUA:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública
- d) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

norma 91

Presupuestos de la edificación.

1. La edificación de unidades aptas para ello, parcelas y solares requiere el establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, así como la previa ejecución de las obras de urbanización, o en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación urbanística para simultanear aquéllas y las de edificación.
2. Los actos de edificación sólo podrán ser realizados previa obtención de la licencia de obras correspondiente. Cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias, no siendo preceptiva la tramitación previa de un proyecto de urbanización a tal objeto.

norma 92

Edificación de parcelas y solares.

1. La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin y a través de los sistemas previstos en la legislación urbanística.
2. El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de un tercero.
3. Las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el proceso de edificación, así como las garantías necesarias para su adecuado desarrollo, con la

finalidad de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios, serán las establecidas con carácter general en la legislación vigente, y en particular en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

norma 93

Cumplimiento de plazos.

1. Las parcelas y solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije este Plan General o el correspondiente instrumento de planeamiento, o en su defecto, el que fije el Ayuntamiento por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución (artículo 106 LOUA).
2. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año como máximo. Dicho requerimiento se hará constar en el referido Registro.
3. El transcurso de este último plazo sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras, o acredite ante el mismo las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, determinará, por ministerio de la ley, la colocación de la parcela o solar en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.
4. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso regulado en el artículo 151 de la LOUA.
5. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución, salvo que medie presentación de solicitud de interesado para la iniciación del concurso en cuyo caso se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

norma 94

Iniciativa del agente urbanizador - edificador

La solicitud de interesado para la convocatoria de concurso exigirá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:

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

determinadas en los documentos del PGOU, así como de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.

b) Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria, y, los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

norma 95

Concurso para sustitución de propietario incumplidor

1. La convocatoria del concurso contendrá como mínimo las siguientes condiciones:
 - a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que será el valor de la parcela o solar conforme a criterios legales. Las cargas y los gravámenes incluidos los arrendamientos que pudieran pesar sobre el inmueble, se aplicarán como decremento.
 - b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de urbanización.
 - c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación.
2. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación corresponderá al Ayuntamiento, que lo destinará al patrimonio municipal del suelo.
3. Las proposiciones de los particulares en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie. No podrá resolverse sobre la adjudicación sin otorgar audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieran sido formuladas o su rechazo. En caso de que el propietario aceptara alguna oferta deberá, dentro del trámite de audiencia, presentar convenio suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso. Transcurrido sin efecto el citado trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámite a la adjudicación del concurso.
4. La escritura pública otorgada por el Alcalde sobre la base de la certificación municipal del acuerdo de adjudicación, servirá como título de la transmisión forzosa.
5. En caso de quedar desierto el concurso, el Ayuntamiento podrá optar, dentro de los seis meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición forzosa y por el precio fijado en el primero, de la parcela o solar. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo 151 de la LOUA, antes citadas, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento (75%) de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

6. La ejecución por sustitución será también de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso, que deberá ser declarado en procedimiento tramitado con audiencia del interesado.

Capítulo 5

Otras Formas de Ejecución

norma 96

La ejecución de obras públicas ordinarias

1. Cuando no esté previsto en el planeamiento urbanístico ni se delimiten unidades de ejecución al efecto, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.
2. En los supuestos previstos conforme al apartado anterior, el suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por: Cesión obligatoria y gratuita, cesión gratuita en virtud de convenio, transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución, o, por adquisición por expropiación, compra o permuta.
3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el Ayuntamiento podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar.
4. Estas obras públicas cuando se realicen en suelo no urbanizable, no tendrán la consideración de Actuaciones de interés público según establece el artículo 42.2 de la LOUA.

norma 97

La ejecución en áreas de gestión integrada.

1. En los términos que señalan los artículos 144 a 147 de la LOUA, y en defecto de previsión expresa de este Plan General, se podrán establecer por el instrumento de planeamiento adecuado, o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión.
2. Su establecimiento comportará la coordinación e integración de las acciones del Ayuntamiento, de la Administración de la Junta de Andalucía, así como de las restantes Administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos en dichas áreas.
3. La determinación de las áreas de gestión integrada conllevará la obligación de las Administraciones implicadas de cooperar para la consecución de los objetivos

fijados; la posibilidad de crear consorcios en los términos que libremente acuerden, incluso habilitando a dichas Entidades para el establecimiento y recaudación de precios públicos; así como el sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis años, de las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente.

Título 6 Expropiación Forzosa Ocupación Directa

Capítulo 1

Expropiación Forzosa

norma 98

Supuestos Expropiatorios.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 160.1 de la LOUA, la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
- b) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su ejecución.
- c) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a lo dispuesto en la LOUA.
- d) La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:
 - La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos de infracción urbanística grave.
 - La inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.
 - La inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.
- e) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en situación legal de fuera de ordenación, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

f) La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

g) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

h) La obtención de terrenos destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

i) Otros previstos por la legislación general aplicable.

2. La declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado anterior determinará la declaración de utilidad pública. Asimismo, la delimitación de unidades de ejecución, o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras b) y d), así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de la expropiación en los restantes supuestos enumerados en dicho apartado, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

norma 99

Legislación aplicable y procedimientos expropiatorios.

1. El ejercicio de la potestad expropiatoria se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística estatal y autonómica aplicable conformada por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LS-6/98), disposiciones de aplicación vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR - aprobada por R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio-) y, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). En lo no previsto en ellas, será de aplicación la legislación general de expropiación forzosa.

2. En todas las expropiaciones urbanísticas, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, el Ayuntamiento o Administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o realizar la expropiación mediante expediente individualizado conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 (LEF).

3. El justiprecio de los bienes y derechos objeto de expropiación, se determinarán conforme a lo establecido en el Título III de la LS-6/98.

4. El Ayuntamiento podrá promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanística; asimismo podrá encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.

norma 100

Procedimiento de tasación conjunta. Efectos

1. El procedimiento de tasación conjunta se regula expresamente en el artículo 162 de la LOUA, siendo reseñable a modo de síntesis que:

a) El expediente de expropiación contendrá la determinación del ámbito territorial, fijación de precios, hojas de justiprecio individualizado de cada finca y hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

b) Información pública por plazo de un mes, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y periódico de mayor circulación de la provincia así como notificación individualizada a los titulares con traslado literal de la hoja de aprecio, a efecto de que los interesados puedan formular las alegaciones que estimen convenientes.

c) Informadas las alegaciones, la resolución aprobación del expediente se notificará a los interesados concediéndoles un plazo de veinte días, durante el cual podrán manifestar su disconformidad con la valoración establecida.

- Si los interesados no formularan oposición en el citado plazo, se entenderá aceptada la fijada en el acto de aprobación del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

- Si los interesados mostraran su disconformidad, en el plazo antes citado, el Ayuntamiento o Administración actuante dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada a la Comisión Provincial de Valoraciones.

2. La resolución aprobatoria del expediente por este procedimiento de tasación conjunta, implicará la *declaración de urgencia de la ocupación* de los bienes y derechos afectados. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación producirá los efectos previstos en el artículo 52 de la LEF, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación de justiprecio.

norma 101

Pago del justiprecio y ocupación de fincas.

1. En caso de existir avenencia en la fijación del justiprecio, del precio ofrecido por la Administración dentro del plazo concedido al efecto, determinará el reconocimiento y pago de éste incrementado en un diez por ciento (10%).

2. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o adjudicación de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación lo establecido en el apartado anterior.

3. Una vez efectuado el pago o la consignación se levantarán una o más actas de ocupación, y se procederá a inscribir como una o varias fincas registrales la totalidad o parte de la superficie objeto de la expropiación, para la práctica de dicha inscripción registral se estará a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

norma 102

Reversión de terrenos expropiados.

Para la reversión de supuestos en que proceda la reversión, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal, regulándose actualmente por lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de la LEF, en la redacción dada por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (Disposición Adicional 5ª) y artículo 40 de la LS-6/98.

Capítulo 2

Ejecución de las Dotaciones

norma 103

Suelo destinado a dotaciones.

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

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

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. A efectos de expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.

3. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento, bien conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación (supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior), o como obras públicas ordinarias en los restantes casos.

norma 104

Cumplimiento de plazos. Efectos

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidos o adscritos a un sector o unidad de ejecución, deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime su actividad de ejecución. Transcurrido sin efecto el plazo previsto, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se

entienda legalmente incoado, el propietario podrá formular hoja de aprecio, y, transcurrido dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse a la Comisión Provincial de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración se referirá al momento de incoación del procedimiento por ministerio de la Ley, y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de la hoja de aprecio.

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

norma 105

Ocupación directa.

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

2. La ocupación directa se rige por lo dispuesto en el artículo 141 de la LOUA, del que cabe resaltar lo siguientes:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos, correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución en que deban hacerse efectivas, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que pudieran concurrir.

b) En el momento de la ocupación deberá levantarse Acta, teniendo derecho los afectados a que se les expida certificación acreditativa de la misma.

c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o propiedades litigiosas, las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal.

d) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación aplicable; actualmente se registrará por lo dispuesto en el artículo 42 y concordantes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

norma 106

Indemnización por ocupación temporal.

1. Los propietarios cuyos terrenos sean objeto de ocupación directa tendrán derecho a la indemnización que proceda, en los términos de la LEF, por el tiempo que medie entre el día del otorgamiento del acta de ocupación y el de aprobación del instrumento de redistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que deban hacer efectivos sus derechos.

2. El tiempo de la ocupación temporal no podrá exceder de cuatro años, transcurrido éste será de aplicación lo dispuesto en el artículo 140.2 de la LOUA (requerimiento de propietario instando la expropiación forzosa con la posibilidad de incoarse por ministerio de la ley), sustituyendo la Administración al propietario expropiado en los derechos y deberes que les correspondan en la correspondiente unidad de ejecución.

Título 7 Instrumentos de Intervención del Mercado del Suelo

Capítulo 1

El Patrimonio Público del Suelo

norma 107

Naturaleza y Finalidad

1. De conformidad con lo previsto en la LOUA, se crea el Patrimonio Público de Suelo, estableciendo dos tipos, el municipal (Patrimonio Municipal del Suelo) y el autonómico por cuanto que no sólo los municipios sino también la Administración de la Junta de Andalucía deben constituir, conservar y gestionar sus respectivos patrimonios.

2. El patrimonio municipal del suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento, aunque sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria.

3. Las finalidades del Patrimonio Municipal del Suelo en los términos del artículo 276 del TRLS/92 y 69 de la LOUA, son:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

c) Conseguir una intervención pública en el mercado del suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

norma 108

Gestión del patrimonio público del suelo.

1. La gestión del patrimonio público del suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en la legislación urbanística y reseñadas en la Norma anterior, siendo aplicable a los bienes integrantes del mismo el régimen establecido en la LOUA y supletoriamente, en lo no expresamente previsto por ella, el régimen de los bienes patrimoniales de la Administración titular; en el caso de Patrimonio Municipal de Suelo será de aplicación la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

2. La gestión del patrimonio público del suelo puede realizarse por la Administración titular o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes a las mismas cuyo capital social sea exclusivo de dicha Administración titular, debiendo establecerse cauces adecuados de colaboración interadministrativa cuando en el mismo municipio existan terrenos pertenecientes a diferentes Administraciones.

norma 109

Bienes y recursos integrantes del patrimonio público de suelo

Integran los patrimonios públicos de suelo:

- a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente, pudiendo ser dicha incorporación limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.
- b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la Ley o en virtud de convenio urbanístico.
- c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
- d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.
- e) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA.
- f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

norma 110

Reservas de terrenos.

1. El Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y el Plan General de Ordenación Urbanística pueden establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. El presente PGOU lo prevé para determinados Sistemas Generales, no obstante, también podrá proceder a su delimitación:

a) El Ayuntamiento, en cualquier clase de suelo y por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución (artículo 106 LOUA)

b) La Consejería competente en materia de urbanismo, en suelo urbanizable por el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución, y, en suelo no urbanizable mediante la aprobación al efecto de un Plan Especial.

2. El establecimiento o delimitación de las reservas de terrenos con dicha finalidad comporta:

a) La declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos. La prórroga habrá de fundarse por la Administración competente previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA a favor de la Administración que proceda.

3. Mediante convenio de colaboración, el Ayuntamiento y la Administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas Administraciones.

norma 111

Incorporación al proceso urbanizador.

1. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones en los terrenos y construcciones adquiridas por las Administraciones en las reservas, requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del instrumento de planeamiento general.

2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva determinará, sin necesidad de más trámite o decisión, el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento. Ello sin perjuicio de la singularidad establecida en la LOUA sobre reservas de terrenos en suelo no urbanizable que deben mantener esta clasificación (artículo 74 in fine)

norma 112

Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Conforme previene el artículo 280.1 del TRLS/ 92 y 75 de la LOUA, los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.

c) A cualquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público del suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular por su interés público o social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada. A estos efectos se contienen en el presente PGOU un total de 56 Actuaciones de Mejora Urbana (A.M.U.) distribuidas en los núcleos de Motril, Varadero-Santa Adela, Torrenueva, Calahonda, Carchuna, Puntalón-Las Ventillas, Los Tablones, y, La Garnatilla.

norma 113

Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero de la norma anterior. Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

b) Cedidos a cualquier Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público, gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección pública y a los usos declarados de interés público o mediante convenio establecido a tal fin.

c) Cedidos a entidades sin ánimo de lucro (bien cooperativas o de carácter benéfico o social), gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido.

Capítulo 2

Derecho de Superficie

norma 114

Derecho de superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. El derecho de superficie, cuya constitución deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y como requisito constitutivo de su eficacia inscribirse en el Registro de la Propiedad, será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se regirá por lo dispuesto en la legislación estatal (artículos 287 a 289 ambos inclusive del TRLS/92), por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente por las normas de Derecho privado.

3. El plazo del derecho de superficie concedido por el Ayuntamiento no podrá exceder del legalmente previsto (75 años). Su extinción por el transcurso del plazo implicará que éste haga suya la propiedad de lo edificado, sin satisfacer indemnización alguna y provocará asimismo la extinción de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Capítulo 3

Derechos de Tanteo y Retracto

norma 115

Delimitación de áreas.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, el Ayuntamiento y la Administración de la Junta de Andalucía, pueden delimitar en cualquier clase de suelo (incluso en suelo no urbanizable con el objeto de controlar o regular procesos de parcelación en dicho suelo), áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración.

2. Al delimitarse estas áreas de tanteo y retracto deberá establecerse:

a) Si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

b) Que el ejercicio de estos derechos abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación, si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada.

3. Asimismo, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto para la primera como para ulteriores transmisiones de aquéllas.

4. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones a ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse se hubiere fijado otro menor.

norma 116

Procedimiento y efectos.

1. En defecto de previsión en este Plan General, se podrán delimitar por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, debiendo en cualquier caso figurar entre la documentación una memoria justificativa de la necesidad de someter

las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito afectado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

2. Los propietarios de bienes incluidos en dichas áreas deberán notificar a la Administración la decisión de enajenarlos, con expresión de precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo durante un plazo de sesenta días desde la notificación.; caducando los efectos de la notificación a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión.

3. La Administración podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiere hecho la notificación señalada en el apartado anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma. Este derecho deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales desde el siguiente al de la notificación de la transmisión, que el adquirente deberá acreditar a la Administración con copia de la escritura o documento en que fuese formalizada

4. A efectos de garantizar estos derechos de adquisición preferente, el Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad copia de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada del ámbito y propietarios y bienes concretos afectados.

Título 8 Intervención en la edificación y uso del suelo Disciplina urbanística

Capítulo 1

Licencias

norma 117

Disposición Previa

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

a) La intervención preventiva de los actos de edificación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo

- b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva
 - c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado
 - d) La sanción de las infracciones urbanísticas
2. La legitimidad de la ejecución de cualquier obra o uso del suelo, salvo las excepciones expresamente previstas en la LOUA, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:
- a) La vigencia de la ordenación urbanística idónea.
 - b) La cobertura en proyecto aprobado, cuando sea exigible.
 - c) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución en que se concrete la intervención preventiva.

norma 118

Actos sujetos a licencia.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 169 de la LOUA, están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean exigibles tanto con arreglo a la normativa urbanística como a la legislación sectorial, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, subsuelo y vuelo enumerados en el apartado primero del citado precepto. Se incluyen en dicha sujeción en general, cualquier actuación que lleve consigo alteración de rasantes o de los elementos naturales de los terrenos, y el establecimiento o modificación de edificaciones, usos e instalaciones tales como invernaderos, depósitos, parrales, antenas de telefonía y televisión y cualesquiera otras de naturaleza análoga.
2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones en cualquier clase de suelo; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:
- a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado de uso público.
 - b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
 - c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.
3. Están también sujetos a previa licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo o subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio; en estos supuestos se aportará a la solicitud de licencia la concesión o autorización correspondiente.
4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico, y, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio en contra de las disposiciones contenidas en dicha normativa.

norma 119

Actos promovidos por Administraciones Públicas.

1. Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia municipal, sin perjuicio de ajustarse a lo dispuesto en la legislación aplicable.
2. Cuando dichos actos sean promovidos por otra Administración Pública, se estará a lo dispuesto en el artículo 170 de la LOUA; artículo 244 apartados 2, 3 y 4 del TRLS/92; y, legislación sectorial de aplicación por razón de la materia u objeto.

norma 120

Competencia y procedimiento.

1. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal competente, según la normativa de aplicación de régimen local.
2. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas, se ajustará a las siguientes reglas:
- a) La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.
 - b) Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia, se tendrá especialmente en cuenta si la actuación está sometida a procedimiento previo de prevención medioambiental conforme a la Ley de Protección Ambiental; cuando la actuación suponga la utilización del dominio público o zonas de servidumbre, se aportará la concesión o autorización correspondiente de la Administración competente.
 - c) Cuando los actos se pretendan realizar en suelo no urbanizable tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas o Actuaciones de Interés Público, en los términos de los artículos 52.1.B) y 52.1.C) de la LOUA respectivamente, la licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.
 - d) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística. La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.
 - e) La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos previstos por la legislación del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia. En todo caso, el comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia, requerirá comunicación previa al Ayuntamiento al menos con diez días de antelación.

norma 121

Plazos y caducidad de la licencia.

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.
2. Se podrán conceder prórrogas de los referidos plazos por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa del interesado antes de que concluyan los plazos determinados y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.
3. Se declarará de oficio o a instancia de cualquier persona, y siempre previa audiencia del interesado, la caducidad de la licencia, una vez transcurridos cualquiera de los plazos señalados en los apartados anteriores.
4. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o ésta haya sido denegada, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución en los términos que señalan los artículos 150 a 152 de la LOUA.

norma 122

Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.

Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística, en virtud de la aprobación de planeamiento prevalente o innovación del vigente al otorgamiento de aquellas, y los actos no hayan concluido, cuando la iniciación o finalización de éstos pudiera llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación, el Ayuntamiento podrá:

- a) Declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística. Esta declaración conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses.
- b) Dentro del período de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia a los interesados, declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose las condiciones en los que los actos puedan ser iniciados o continuados y finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

norma 123

Transmisión y Modificación de Licencias de Obras

1. Las licencias de obras podrán transmitirse debiendo comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente.

Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. La falta de cumplimiento de estos requisitos, dará lugar a que las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

norma 124

Ordenanza de Tramitación.

El Ayuntamiento de Motril podrá someter a aprobación una Ordenanza de Tramitación, que regulará las condiciones documentales y procedimentales que han de cumplir los expedientes de solicitud de licencias urbanísticas reguladas en estas Normas.

Capítulo 2

El Deber de Conservación

Sección 1ª: De las obras de urbanización

norma 125

Deber de conservación de las obras de urbanización

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponde al Ayuntamiento o a los propietarios agrupados en entidad urbanística, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente.
 2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al Ayuntamiento la conservación de las obras de urbanización realizadas por privados o como consecuencia de una actuación realizada a través de los sistemas de actuación.
- La asunción por el Ayuntamiento de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta dicho momento el deber de conservación corresponderá en todo caso a la persona o entidad ejecutora de

la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos que dispone el apartado anterior para el Ayuntamiento y con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.
- b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto para los que el planeamiento urbanístico así lo disponga.

norma 126

Entidades de Conservación

1. Las entidades urbanísticas de conservación, son entidades de Derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Estarán sujetas a la tutela del Ayuntamiento y podrán solicitar y obtener de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios. La participación en los gastos de conservación se determinará:

- a) Con arreglo a lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.
 - b) En su defecto, a tenor de lo que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.
 - c) En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se hubiere constituido una en régimen de propiedad horizontal.
2. Su constitución y continuidad será obligatoria cuando así lo establezca el planeamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 153 de la LOUA, y en particular se establece tal obligatoriedad para los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado:

- Todos los definidos para desarrollo turístico: PLA-1, PLA-2 Y TOR-2, excluyendo los suelos de Sistemas Generales o Sistemas Locales definidos en este PGOU.

norma 127

Recepción de las obras de urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y a las prescripciones previstas, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente Acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción por el Municipio o por la Entidad responsable conforme a lo expuesto en la Normas anteriores, el plazo de garantía, que será de un año.

Durante el año de garantía, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al Municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, que sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

3. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, debiendo figurar también los defectos observados y las medidas precisas para subsanarlos y el plazo máximo en el que éstas deberán ser ejecutadas.

4. La persona o entidad responsable de la actuación, o en su defecto, la que materialmente haya ejecutado las obras podrán solicitar la recepción de las obras de urbanización desde el momento en que éstas hayan quedado totalmente terminadas, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras emitido por el director de éstas o técnico legalmente competente para ello. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el Ayuntamiento acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. Este acuerdo de prórroga deberá motivarse ya fuera por el número de solicitudes pendientes o bien por la entidad o complejidad de las obras a recibir. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía a que se ha hecho referencia en el apartado segundo de esta Norma.

5. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas de forma independiente al uso público, según se establezca en el correspondiente instrumento de planeamiento.

Sección 2ª: De edificaciones e inmuebles en general

norma 128

Deber de Conservación y de rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.
2. Los deberes expuestos en el número anterior también serán de aplicación a las instalaciones y carteles de forma adecuada a su naturaleza.
3. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.
4. En caso de incumplimiento por parte del obligado de los deberes de rehabilitación y conservación será de aplicación lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA, mediante la ejecución por sustitución del propietario que haría las veces de agente conservador o rehabilitador.

norma 129

Contenido del Deber de Conservación.

1. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.
2. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde; cuando lo rebasen se complementarán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento (ayudas públicas, bonificaciones sobre tasas por expedición de licencias), si redundan en mejoras o beneficios de interés general.

norma 130

Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. Por instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, se podrán delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ella deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas en los términos que señala el artículo 156 d la LOUA (descripción de los desperfectos, medidas recomendadas, grado de ejecución de medidas adoptadas, etc.).
3. El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios los informes técnicos de las inspecciones periódicas, y en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

norma 131

Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico

Andaluz, conforme a la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, se atenderá a las disposiciones de dichos textos legales, sin perjuicio de lo establecido en este Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

norma 132

Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se deriven de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda según lo previsto en la legislación vigente.
2. La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, e implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regular el Ayuntamiento.
3. Sin perjuicio de lo establecido en este Plan General, mediante Plan Especial u Ordenanza podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.
4. Quiénes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

norma 133

Ruina urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos, según establece el artículo 157 de la LOUA:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Antes de declarar la ruina de una edificación, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

3. Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística previo procedimiento instruido, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y demás titulares de derechos afectados.

norma 134

Efectos de la declaración de ruina urbanística.

1. La declaración de ruina urbanística deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción. En ningún caso cabrá apreciar dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

2. La declaración de ruina constituirá al propietario en las obligaciones de:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener, y en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos señalados en la LOUA.

3. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El transcurso del citado plazo conllevará la colocación de la construcción o edificación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, debiéndose iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso que se tramitará con arreglo a lo previsto en los artículos 151 y 152 de la LOUA.

norma 135

Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento, el Alcalde estará habilitado para disponer cuantas medidas sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. La adopción de estas medidas no presupone ni implica la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

2. El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

norma 136

Ordenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

1. El Ayuntamiento dictará órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

- b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor mínimo, cada una de ellas, del diez por ciento (10%) del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- c) La expropiación del inmueble, previa declaración de incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del mismo en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

norma 137

Ordenanza Municipal.

Se habilita al Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenadas se referirán a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate al objeto de hacer efectivo el mantenimiento de las condiciones de seguridad, seguridad y ornato público de los inmuebles en general.

Capítulo 3

Disciplina Urbanística

norma 138

Inspección urbanística.

1. El Ayuntamiento de Motril ejercerá la inspección urbanística dentro de sus competencias y de acuerdo con legislación vigente, siendo una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo y del subsuelo se ajustan a la legislación y ordenación urbanística.
2. Los inspectores gozan de plena autonomía y tienen, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad. La negativa no fundada a facilitar la información solicitada constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa.

norma 139

Protección de la legalidad urbanística.

El Ayuntamiento de Motril velará por la protección de la legalidad de conformidad con las medidas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, previstas en los artículos 181 a 190, ambos inclusive, de la LOUA (Capítulo V del Título VI).

norma 140

Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquélla.
2. Toda infracción urbanística llevará consigo la adopción de las siguientes medidas:
 - a) Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden urbanístico perturbado.
 - b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativa o penal.
 - c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables
3. El Ayuntamiento de Motril adoptará las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.
4. Se estará a lo dispuesto en el Título VII de la LOUA sobre infracciones urbanísticas y sanciones.

Título 9

Normativa de Protección

Capítulo 1

Normas Generales

norma 141

Ámbito de aplicación

1. Sin perjuicio de la aplicación directa de las prescripciones establecidas en las legislaciones sectoriales, y, en su caso por lo previsto en Planes Especiales, las medidas de protección y prevención que se establecen en este Plan General y Ordenanzas reguladoras que lo complementan, serán de obligado cumplimiento en

todo el ámbito del término municipal con independencia de la clasificación de suelo y, referidas al medio urbano, paisaje natural, cauces, y otros elementos del patrimonio histórico y cultural, etc.

2. Las citadas medidas constituyen en su conjunto una serie de determinaciones formuladas por razones de seguridad, salubridad y estética de un lado, y de defensa del patrimonio natural o histórico-cultural de otro, que habrán de ser observadas por todas aquellas personas físicas o jurídicas, de naturaleza pública o privada, en el ejercicio de actos de edificación y uso del suelo.

3. En las siguientes Normas se establecen las clases de instrumentos de protección, a título enunciativo, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas sectoriales que fueren de aplicación.

norma 142

Patrimonio protegido

1. Serán instrumentos de protección específicos del patrimonio los establecidos con carácter general por la legislación sectorial, que se reseña en las presentes Normas como de obligado cumplimiento.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Catálogo, como instrumento complementario del presente Plan, contiene las determinaciones relativas a la conservación, mejora o en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, y, se aprueba simultáneamente con el presente Plan General de Ordenación Urbanística, sin perjuicio de que puedan formularse y, en su caso aprobarse otros de forma independiente. La normativa de protección aplicable a las edificaciones de interés histórico-artístico existentes serán las establecidas en las ordenanzas sobre edificios protegidos incluidas en el Catálogo.

norma 143

Protección del Medio Físico

Las determinaciones del Plan General están afectadas por las del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada, aprobado en fecha 6 de marzo de 1987, sin embargo éste se ve puntualmente alterado en su límite de protección por necesidades de ordenación en aplicación de lo previsto en la Memoria de dicho PEPMF: en el apartado 2. Alcance y Efectos del Plan Especial: 2.2 (referidas a la eficacia respecto del planeamiento local) y 2.3 (Plan Especial y la clasificación de suelo); y apartado 4. Marco genérico de la ordenación (apartados: 4.2, 4.6.b, y 4.6.c); y que quedan debidamente justificadas en los documentos de Análisis, Síntesis y Diagnóstico del presente PGOU. Asimismo, queda alterado puntualmente su contenido introduciendo mayores restricciones de uso que las establecidas en las Normas 40 y 41 del referido Plan Especial respecto de los espacios protegidos existentes en el Término Municipal.

norma 144

Prevención medioambiental

La evaluación de las repercusiones ambientales de los proyectos públicos y privados, se regirán por lo dispuesto por la normativa específica, que a título enunciativo se reseñan a continuación:

1. Normativa estatal: Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificados por el RDL 9/2000, de 6 de octubre y Ley 6/2001, de 8 de Mayo; y disposiciones vigentes de su correspondiente Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre.

2. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía: Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental; Decreto 292/1995, de 12 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental; Decreto 153/1996, de 30 de abril de 1996, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental; Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental; el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 20 de febrero), etc.

3. Se someterán preceptivamente al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental, o Calificación Ambiental, las actuaciones comprendidas en los Anexos primero, segundo y tercero respectivamente de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental conforme a los procedimientos previstos en los Reglamentos antes citados; sin perjuicio de la sujeción de cualesquiera otras que se fueran incorporando a dicho marco legal.

4. Sin perjuicio del sometimiento de determinadas actuaciones a los procedimientos de protección ambiental reglados y preceptivos según se indica en el apartado anterior, se prevé como instrumentos de protección del medio físico, la posibilidad de que el Ayuntamiento pueda exigir o realizar estudios de impacto a efectos ambientales de carácter y competencia municipal en los que se puedan evaluar las consecuencias de determinadas actuaciones, ya sean edificaciones, instalaciones u obras. La regulación de actuaciones sometidas al mismo se regularán pormenorizadamente mediante la correspondiente Ordenanza en el ámbito de las competencias municipales y de forma coordinada con las distintas áreas implicadas (medio ambiente, agricultura, etc.).

norma 145

Medidas de protección del suelo y paisaje.

1. Sin perjuicio del sometimiento, en su caso, a las medidas de prevención ambiental aplicables en cada caso para aquellos supuestos contemplados en los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 10 %, o que afecten a una superficie de más de 2500 metros cuadrados o a un volumen superior a 5000

metros cúbicos, 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. La concesión de licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurarse la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

3. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos se sujetará a lo dispuesto por la legislación sectorial aplicable.

4. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierra previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística siempre que estos incorporen las correspondientes medidas de prevención ambiental y se hayan sometido a los procedimientos aplicables.

5. Los desmontes o terraplenes que fuese necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluye 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 muros de mampostería y, en casos extremos a túneles o viaductos.

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

7. Asimismo las afecciones y medidas correctoras más significativas tendrán en cuenta los aspectos relacionados con contaminación atmosférica, prevención del ruido, permeabilidad territorial, protección del sistema hidrológico, ecosistemas de interés próximos, afección del planeamiento urbanístico y medidas de recuperación paisajística.

norma 146

Medidas de Protección atmosférica

1. No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica, afecten negativamente a los núcleos de población o a los espacios protegidos especialmente por este Plan.

2. En las obras de urbanización o edificación o cualquier otra actuación susceptible de originar contaminación atmosférica será obligatorio humedecer los materiales y/o adoptar medidas que eviten la producción de polvo.

3. En todo caso para la autorización de actividades que pueden provocar emisiones a la atmósfera y/o ruidos o vibraciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y Reglamento de Calidad del Aire de Andalucía.

norma 147

Protección del arbolado y terrenos forestales

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas 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 dominio público o de protección de infraestructuras.

c) Estén integradas en espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada y/o por el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía o se encuentren en zonas expresamente señaladas en la documentación de este Plan.

d) A los efectos de protección se incluyen las zonas verdes arboladas de los Suelos urbanos y aptos para urbanizar o urbanizables.

2. Con carácter general queda prohibida la tala de masa arbórea y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, de titularidad pública o privada, debiendo ser protegidos, conservados y mantenidos en buen estado en sus plantaciones.

Excepcionalmente, previa obtención de la correspondiente licencia, podrá autorizarse la tala de ejemplares vegetales, de propiedad pública o privada, por causas justificadas y siempre que, en su caso, se garantice su trasplante o reposición, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras y el paso de vehículos y máquinas puedan afectar a los árboles existentes deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar ocasionar daño alguno a dichos árboles.

3. Son causas justificadas de la tala del ejemplar vegetal: a) que esté afectado por plaga o enfermedad que, irremediablemente, provoque, en un corto espacio de tiempo, la muerte del vegetal por la ausencia del tratamiento fitosanitario que la impida; b) que suponga un manifiesto peligro para la integridad física de las personas, viviendas, infraestructuras, etc, y siempre y cuando no exista otra alternativa a la tala para evitar este peligro.

4. En cualquier caso, la tala o poda de arboledas públicas y privadas requiere de informe favorable de los técnicos municipales del Servicio de Medio Ambiente, Parques y Jardines, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada poda requiera para prevenir la belleza y la salud del árbol.

5. Los promotores de obras de iniciativa pública o privada que puedan afectar material vegetal (árboles, palmeras, masas arbóreas o arbustivas, etc.) deberán incluir en el proyecto uno parcial en el que se señalen todos los elementos vegetales existentes, tanto en el propio solar como en la vía pública, colindantes con la obra a realizar, debiendo tomarse como prioridad en su redacción la integración en el nuevo entorno de este material vegetal.

6. Sólo en el caso de que no sea posible la integración del material vegetal en el nuevo entorno, y previo informe favorable de los técnicos municipales del Servicio de Medio Ambiente, Parques y Jardines, el proyecto citado determinará el trasplante del material vegetal a otro lugar que los técnicos municipales determinen, incluyéndose dentro del presupuesto de ejecución la correspondiente partida económica que garantice su realización.

7. El trasplante se realizará siempre bajo la supervisión técnica del personal del Servicio de Medio Ambiente, Parque y Jardines, siendo prioritario el ubicarlos lo más cerca posible de su situación primitiva. En todo caso, el coste de la realización del trasplante correrá a cargo del promotor de las obras.

8. No obstante, si por causa de negligencia en la realización del trasplante, el ejemplar trasplantado sufriese daños irreparables, el promotor estará obligado a reponer este ejemplar por otro de igual variedad, tamaño y edad, en el lugar que los Servicios Municipales competentes estimen oportuno.

9. El incumplimiento de lo ordenado en esta norma será sancionado por la Administración Municipal mediante la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador.

Igualmente serán motivo de sanción:

a) Depositar materiales de obra en los alcorques del 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.

10. 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 que al efecto establezca el órgano competente de Agricultura y/o Medio Ambiente.

11. Los Planes Parciales que en desarrollo de este PGOU se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan o se implanten en los correspondientes sectores, siendo exigibles en todo caso dichas previsiones para todos los proyectos de urbanización.

Los instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción de los suelos destinados a zona verde pública y privada a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes, velando, en lo posible, por la no afección de las zonas arboladas.

12. A los efectos de lo establecido en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía los montes de dominio público se consideran en este Plan como suelo no urbanizable de especial protección. Asimismo el resto de terrenos forestales y de vocación forestal existentes en el término municipal se han clasificado como suelo no urbanizable de protección especial en cumplimiento de la citada normativa.

13. Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. En todo caso, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la clasificación del suelo ni la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal.

14. Las actuaciones públicas o privadas sobre los terrenos forestales quedan supeditadas al cumplimiento de lo dispuesto en la citada Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y normativa concordante de aplicación conformada a título enunciativo por el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía; y, Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y lucha contra los incendios forestales de Andalucía.

norma 148

Sobre aguas y recursos hídricos.

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación la legislación sectorial conformada básicamente por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las disposiciones concordantes no derogadas por la citada Ley; Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior.

norma 149

Normativa Sectorial de obligado cumplimiento.

1. La legislación sectorial será de aplicación con carácter general para todo el término municipal y para cualquier tipo de actuación en las que, en función de la materia, confluyan competencias concurrentes de otra Administración Pública.

2. No obstante lo anterior, las licencias o autorizaciones otorgadas por otras Administraciones Públicas no eximen a sus titulares de obtener las correspondientes licencias municipales conforme asimismo a la normativa urbanística, Plan General de Ordenación Urbanística y Ordenanzas Municipales que lo complementan.

3. Con carácter enunciativo, seguidamente se relaciona la normativa sectorial que, siendo competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según la materia, inciden en la planificación y ejecución urbanística del territorio, estableciendo protecciones del dominio público y limitaciones con la imposición de servidumbres en sus áreas de influencia según las previsiones contenidas en dicha legislación y que serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración:

a) Costas:

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Real Decreto 1471/ 1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.

Decreto 334/ 1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo-terrestre y de uso en la zona de servidumbre de protección. (Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía).

b) Aguas (Dominio Público Hidráulico) :

Real Decreto Legislativo 1/ 2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y demás disposiciones vigentes concordantes en la materia.

c) Puertos:

Ley 27/ 1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y la Marina Mercante.

Orden de 18 de junio de 1999, por la que se aprueba el Plan de Utilización de Espacios Portuarios del Puerto de Motril. (Ministerio de Fomento).

d) Carreteras:

Ley 25/ 1988, de 29 de julio, de Carreteras

Real Decreto 1812/ 1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Ley 8/ 2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (Comunidad Autónoma de Andalucía).

e) Patrimonio Histórico:

Ley 16/ 1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Real Decreto 111/ 1986, de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

Ley 1/ 1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Decreto 19/ 1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

f) Medio Ambiente

Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificados por el RDL 9/2000, de 6 de octubre y Ley 6/2001, de 8 de Mayo; y disposiciones vigentes de su correspondiente Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre.

Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental; Decreto 292/1995, de 12 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental; Decreto 153/1996, de 30 de abril de 1996, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental ; Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental; el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 20 de febrero), etc.

g) Vías Pecuarias:

Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Decreto 155/1998, de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

h) Fauna y flora silvestres:

Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía

i) Forestal:

Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía

Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra incendios forestales de Andalucía

Capítulo 2

Prevención Ambiental del PGOU

norma 150

Ámbito de aplicación

Las normas establecidas en el presente capítulo serán de aplicación para suelos urbanos no consolidados o urbanizables sectorizados que hayan de desarrollarse mediante Plan Parcial como figura de Planeamiento.

norma 151

Condiciones para todos los usos.

Se establecen a continuación determinaciones de carácter ambiental que habrán de recogerse en las distintas fases de desarrollo previsto en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado mediante Plan Parcial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.

Con independencia de las prescripciones legales establecidas por normativa sectorial vigente, El correspondiente Plan Parcial y/o el Proyecto de urbanización deberá contener un análisis previo de incidencia ambiental en el que justifiquen el cumplimiento de las determinaciones contenidas en la presente norma.

a) Condiciones de planeamiento

1. Deberán definirse medidas para la integración de los nuevos crecimientos urbanos en las unidades de paisaje significativas definidas en el Estudio de Impacto

Ambiental, y en su entorno inmediato. Se señalarán las condiciones de borde urbano con el espacio rural. Todo ello con el fin de garantizar la menor incidencia en el medio de las nuevas infraestructuras y edificaciones.

2. Se deberán establecer medidas que permitan la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores. Especial atención se prestará en las tipologías en ladera, debiendo definir los planes parciales que las implanten condiciones específicas en las ordenanzas particulares.

3. En la Evaluación económica de los Planes Parciales ha de aparecer el gasto estimativo correspondiente a la gestión de los residuos sólidos urbanos, gasto que ha de ser vinculante en cuanto a obligaciones de inversión.

4. Para la adecuada regulación de los suelos costeros, deberán incorporarse las determinaciones de la legislación de Costas, en concreto las siguientes:

“En la zona afectada por la Z.S.P., los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización de la Comunidad Autónoma, conforme a lo establecido en los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/1992, que modificó el Reglamento 1471/1988, de Costas”.

b) condiciones de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

a. Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b. Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención :

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.

- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.

- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

2. Se deberán establecer medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

3. Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

4. Los Proyectos de Urbanización incluirán las medidas para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de los diferentes ámbitos, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

Para ello, entre otras medidas, el promotor del Proyecto, obligatoriamente, tendrá que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas que en cada caso correspondan de acuerdo a la normativa vigente.

5. Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

6. En los nuevos desarrollos las redes de saneamiento y abastecimiento de cada zona a urbanizar se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Asimismo, en los nuevos crecimientos, la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. Si no fuera posible, la red será unitaria.

7. No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano, siendo obligatoria la conexión a la red general.

8. El origen del material de préstamo para rellenos será de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

9. Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

10. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse para el desarrollo de nuevos sectores se describirán con el suficiente grado de detalle de tal forma que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean cuantificables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria.

norma 152

Condiciones para Uso Industrial

1. Dentro del Suelo Urbanizable Industrial deberá establecerse la compatibilidad de usos entre las propias industrias, debiendo establecer las condiciones que aseguren la ausencia de perjuicios ambientales. Dicha compatibilidad es especialmente necesaria con los usos residenciales adyacentes.

2. En el desarrollo de los suelos urbanizables se deberán considerar las siguientes recomendaciones medioambientales:

-Aspectos a contemplar en la evaluación de la ubicación y las consideraciones a tener en cuenta para su diseño.

-Exigencias relativas a la construcción con indicación de las medidas a adoptar.

-Prácticas requeridas para su correcto funcionamiento.

3. Sin perjuicio de lo que dicten las Normas reguladoras de los distintos polígonos industriales y actuaciones aisladas, todas las actividades e industrias que se establezcan, deberán cumplir unas características mínimas de vertidos al alcantarillado, que garanticen la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras cualquier actividad que supere alguno de los parámetros establecidos quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados.

La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

4. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que no pueda ser tratado por el sistema de depuración municipal ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las Normativas legales que le sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

5. Cualquier residuo tóxico que pueda generarse en alguna actividad industrial en el municipio, debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos, de la que destacan las siguientes disposiciones:

- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para ejecución de la Ley 20/1986.

- Real Decreto 925/1997, de 20 de junio, por el que modifica el Reglamento anterior.

- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.

- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de Residuos mediante depósito en vertedero.

6. Se recomienda que las actividades que se implanten en polígonos industriales adopten, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).

- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

- Uso de tecnología poco contaminante.

- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.

- Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

7. El tráfico de maquinaria pesada que se produce en la fase de construcción de polígonos industriales, así como el posterior tráfico de vehículos pesados para transporte de mercancías ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para las poblaciones cercanas, creando para ello trazados que las circunvalen y contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo se facilitará una circulación fluida al atravesar las citadas poblaciones, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

8. Toda actividad que se implante en los Polígonos industriales tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en los Polígonos Industriales, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior,

contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.

9. Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Se deberán justificar los niveles que se indican en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del aire.

10. Se ha de evitar la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

11. Las actividades calificadas como molestas deberán dotarse de los elementos correctores necesarios, especialmente en las chimeneas, vehículos y demás instalaciones que puedan emitir humos, olores, polvo o ruidos, constituyendo un compromiso previo a la concesión de licencias o a la suspensión de licencia de apertura si son inexistentes.

Título 10 Regulación de Usos y Condiciones Urbanísticas

Capítulo 1

Regulación de Usos

norma 153

Definición y Ámbito de aplicación.

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales) u ordenanzas o normas municipales pudieran ser de aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán tanto en Suelo urbano como urbanizable, debiendo ajustarse a las mismas los instrumentos de planeamiento que desarrollen y/o complementen el presente Plan General.

Los usos en el Suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones específicas contenidas en el correspondiente Título de este PGOU.

norma 154

Tipos de Usos.

1. Globales y Pormenorizados.

Atendiendo a su grado de determinación en los distintos instrumentos y/o figuras de planeamiento, los usos pueden ser globales y pormenorizados.

1. Uso global es aquél que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de un ámbito, zona o área de reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

2. Uso pormenorizado es aquél que el presente PGOU, los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área concreta o sector de suelo.

La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa en cada clase de suelo, de conformidad con lo que se establece en el presente Título y se determina para cada parcela en el plano de usos.

2. Usos Dominantes y Usos Compatibles.

Según el grado de implantación el presente PGOU distingue las distintas clases de suelos:

1. Usos dominantes o característicos.

Aquellos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el presente PGOU.

También se entiende como uso dominante el de la edificación o instalación que suponga cuando menos el sesenta por ciento (60%) de la superficie útil total del inmueble.

2. Usos compatibles.

Son los usos de la edificación que coexisten con los dominantes o característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquellos.

3. Usos Prohibidos.

Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente impedida por la normativa del presente PGOU, por la de los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollen o así se establezca en las Ordenanzas particulares de la edificación.

Se considerarán igualmente usos prohibidos todos aquellos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o natural, o cualquier otra legislación sectorial vigente de aplicación.

4. Usos en función de su regulación y/o adecuación a Normas del PGOU.

1. Usos regulares.

Son aquellos usos característicos, complementarios y/o compatibles, que en cumplimiento de las normas y determinaciones del PGOU así como con arreglo a las Ordenanzas municipales, se implantan efectivamente sobre el territorio.

2. Usos obligatorios.

Son aquellos que, por constituir reservas dotacionales de carácter estratégico, es necesario preservar. La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al

procedimiento específico establecido en las Normas del presente PGOU, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística.

3. Usos provisionales o temporales.

Se entiende por tales aquellos usos que, no estando prohibidos, se establecen de manera temporal, para lo cual será requisito indispensable que no requieran obras o instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución del Plan General o sus instrumentos y/o figuras de desarrollo. Para su autorización se atenderán los requisitos y condiciones previstos en los artículos 52.3 y 53 de la LOUA.

4. Usos en situación de fuera de ordenación.

Tendrán dicha consideración aquellos usos y actividades existentes que al tiempo de aprobación del presente PGOU resulten disconformes con el mismo y a los que son de aplicación la situación de fuera de ordenación en los términos previstos en la LOUA y en estas Normas.

5. Usos del Suelo atendiendo a su régimen: Usos Públicos y Usos Privados.

1. Usos Públicos.

Se entenderán por usos públicos aquellas actividades que se desarrollan por las diversas administraciones públicas, o por los particulares en régimen de concesión de servicio público.

2. Usos Privados.

Se entenderán por usos privados aquellas actividades que se desarrollan por los particulares, o la administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

norma 155

Clasificación de Usos.

1. Los usos regulados por el presente PGOU, y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados a continuación, clasificados según su función en usos pormenorizados incluidos dentro de su uso global:

USOS GLOBALES

Usos pormenorizados

1.RESIDENCIAL

- 1.1. Residencial Unifamiliar.
- 1.2. Residencial Plurifamiliar.

2.INDUSTRIAL

- 2.1. Industrial Gran Industria.
- 2.2. Industrial Pequeña o Mediana Industria

2.3 Almacenes.

2.4 Agro-Industrial

2.4 Industrial Pequeños Talleres

2.5 Talleres Artesanales

3.TECIARIO

3.1. Terciario comercial

- 3.1.1. Centros Comerciales Integrados
- 3.1.2. Gran Establecimiento Comercial
- 3.1.3. Superficies Medias
- 3.1.4. Comercio Local de gran superficie
- 3.1.5. Comercio Local o local comercial
- 3.1.6. Instalaciones de suministro de combustible

3.2. Terciario no comercial.

- 3.2.1. Terciario Oficinas.
- 3.2.2. Terciario Hospedaje.
- 3.2.3. Terciario Recreativos.
- 3.2.4. Terciario Garajes Privados

4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

- 4.1. Equipamiento Docente.
- 4.2. Equipamiento Deportivo.
- 4.3. Equipamiento Sanitario.
- 4.4. Equipamiento Asistencial.
- 4.5. Equipamiento Social Cultural.
- 4.6. Equipamiento Religioso.
- 4.7. Equipamiento Aparcamiento Público
- 4.8. Equipamiento Servicios Urbanos.
 - 4.8.1. Servicios Administraciones Públicas.
 - 4.8.2. Mercados Municipales.
 - 4.8.3. Recinto Ferial
 - 4.8.4. Defensa e Interior.
 - 4.8.5. Cementerios. Tanatorios. Crematorios
 - 4.8.6. Estaciones de Transporte de Pasajeros
 - 4.8.7. Infraestructuras Básicas.

5. ESPACIOS LIBRES.

- 5.1. Espacios libres: parques urbanos.

- 5.2. Espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes.
- 5.3. Espacios libres privados.

6. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

- 6.1. Red viaria.
- 6.2. Aparcamientos.
- 6.3. Red ferroviaria.
- 6.4. Recinto portuario.

2. Cualquier uso pormenorizado no incluido en la relación anterior, se regulará por las condiciones tanto generales como particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

3. En aquellos ámbitos de suelo en los que el planeamiento determina como uso característico el “ uso turístico” , se regularán por las condiciones generales del uso pormenorizado a implantar, atendiendo a las determinaciones de planeamiento de acuerdo con la LOUA.

norma 156

Condiciones generales de implantación.

1. La implantación de los diversos usos cumplirá las condiciones, de carácter general y particular establecidas en el presente Título, así como las determinaciones que correspondan a la calificación en que se encuentren ubicados según se detalla en la Ordenanza Municipal de Edificación.
2. Los usos del Suelo contemplados en este Título, podrán implantarse cuando así lo permitan las condiciones de calificación según se ha expuesto, además, la implantación afectiva de un uso concreto, deberá cumplir con toda la normativa sectorial que le sea de aplicación.
3. Las condiciones de los usos establecidas en el presente documento no serán en general de aplicación a los usos existentes anteriores a su aprobación, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos y/o parámetros que se regulan en este Título.

norma 157

Uso Residencial.

1. Uso global residencial.

El uso global residencial corresponde al destinado a vivienda, comprendiendo como usos pormenorizados los de vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar

2. Usos pormenorizados residenciales.

1. Vivienda Unifamiliar.

Vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado horizontalmente a otra edificación con acceso exclusivo e independiente.

Dentro de esta pueden darse dos subtipos: de Promoción Libre y de Protección Pública, dependiendo de si son promovidas por iniciativa privada sin acogerse a los regímenes de protección pública, o desde la iniciativa privada y/o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente, respectivamente.

2. Vivienda Plurifamiliar.

Alojamiento de personas en una vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Como en el caso anterior, se pueden establecer dos subtipos: Vivienda Plurifamiliar de Promoción Privada y Vivienda Plurifamiliar de Protección Pública.

3. Sin perjuicio de la clasificación general antes citada, atendiendo a la forma y composición de la edificación se contemplan en la “edificación” residencial las siguientes calificaciones: unifamiliar adosada, unifamiliar aislada y pareada, residencial en manzana cerrada, plurifamiliar en bloque abierto, plurifamiliar en bloque aislado, unifamiliar en poblado colonización y unifamiliar en núcleo rural.

Cada una de éstas, se rigen por disposiciones específicas u ordenanzas particulares según se contemplada en la general Ordenanza Municipal de Edificación, sin perjuicio de que el planeamiento de desarrollo de este PGOU pudiera establecer otras, respetando en todo caso las Condiciones Generales de Edificación y tomando como referencia las anteriormente reseñadas, y siempre respetando las condiciones máximas de aprovechamiento.

3. Calificaciones de la Edificación Residencial

Edificación Residencial Unifamiliar Adosada. Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Residencial Unifamiliar Adosada: Existente y Nueva Creación*, en los documentos gráficos del presente PGOU, y en los que el planeamiento de desarrollo proponga como tales.

La calificación Residencial Unifamiliar Adosada Existente, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano ordenado se pueda optar por esta calificación.

La calificación Residencial Unifamiliar Adosada de Nueva Creación, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Esta calificación no podrá ser implantada en las zonas definidas como Zonas Comerciales ni en el Centro Comercial, ni tampoco en las zonas que el planeamiento de desarrollo defina como tales.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas.

Dentro de esta calificación se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios, independientemente de que cada unidad de vivienda cuente a su vez con espacios libres de carácter privativos (vivienda unifamiliar adosadas en torno a patios de manzana, que cumplirán las condiciones específicas marcadas para estos patios)

Los parámetros urbanísticos definidos en el presente artículo serán de aplicación a los suelos calificados como Residencial en Área de Reforma Unifamiliar Adosada (RARADS), asimilándose a la edificación unifamiliar adosada de nueva creación

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Unifamiliar Adosada Existente:

-Superficie mínima: 80 m²

-Lindero frontal: 6 m.

b) Unifamiliar Adosada De Nueva Creación:

-Superficie mínima: 120 m²

- Lindero frontal: 7 m.

En caso de no llevarse a cabo parcelación unitaria por vivienda por desarrollarse la agrupación de viviendas en parcela única en régimen de división horizontal, se entiende que cada vivienda deberá desarrollarse sobre una superficie de suelo con idénticas condiciones dimensionales (superficie y linderos) a las definidas como parcela mínima. Como garantía, cada propietario tendrá una cuota de participación sobre la parcela equivalente a la parcela mínima. En estos casos, la parcela objeto de la actuación en conjunto tendrá el carácter de indivisible, y así se deberá hacer constar en el acuerdo de concesión de licencia.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este artículo.

3. Alineación a vial o espacio público.

1. Existirá un retranqueo de fachada de al menos 3 m. de la alineación exterior, excepto en los casos de parcelas integrantes de una manzana cerrada que deberán ajustarse a las condiciones particulares de la alineación, en función de la consolidación de esta. En ningún caso podrán generarse medianerías vistas.

2. Se deberán respetar las alineaciones existentes, y será obligatoria la alineación exterior con plano de cerca en fachada con las particularidades definidas en las condiciones estéticas de la presente calificación.

3. En el caso de sustituciones individualizadas de inmuebles en Suelo urbano ya edificado y que cuentan con la calificación de Residencial Unifamiliar Adosada Existente, la línea de edificación se dispondrá respetando el retranqueo de las edificaciones sustituidas, o se tomará el de las fincas colindantes en caso de modificarse. Si el de éstas tuviese valores diferentes, se tomará el de mayor dimensión, favoreciendo la disposición del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público.

4. Para la calificación de Residencial Unifamiliar Adosada no se admiten frentes continuos de fachadas y/o parcelaciones de longitud superior a:

- 60 metros en calificación existente
- 70 metros en calificación de nueva creación.

En caso de emplazarse en parcelas existentes de mayor tamaño deberá realizarse estudio de detalle bien para justificar la procedencia de su implantación o llevar a cabo la apertura de un vial o espacio público que ajuste las dimensiones máximas permitidas.

4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima para todas las plantas, incluida la baja será de:

1. Unifamiliar Adosada Existente: 80 % de la superficie de parcela.
2. Unifamiliar Adosada Nueva Creación: 65 % de la superficie de parcela.

5. Ocupación bajo rasante.

Podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada a los usos compatibles regidos por las condiciones de norma específicas de actividad, así como a zonas de instalaciones y/o anejos de la vivienda.

La planta sótano o semisótano podrá ocupar, tanto para Existente como Nueva Creación, el 80% de la superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda.

6. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU
2. Para esta calificación no será mayor de Baja y dos, cumpliendo el parámetro en unidades métricas establecido en las Ordenanzas Generales de Edificación.
3. El número de plantas definido en documentación gráfica tendrá carácter obligatorio para las líneas de edificación consolidadas por edificación ajustada a la altura máxima permitida.

A estos efectos se entenderá por consolidada la manzana que se encuentre edificada en más de un 50% con construcciones de antigüedad inferior a 40 años. Las implantaciones en manzanas consolidadas deberán respetar la altura establecida en estas.

En cualquier caso la implantación de esta tipología deberá evitar la consolidación de medianerías vistas, debiendo adaptarse en los bordes adosados a las construcciones consolidadas adyacentes.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las *Normas Generales de la Edificación*.

En el caso de edificaciones con ático, no podrá disponerse elemento construido alguno por encima de la cubierta de dicha planta ático.

8. Edificabilidad máxima.

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad máxima de acuerdo con los siguientes valores, en función de la altura propuesta:
 - a). para edificios de dos plantas: 1,30 m²/m²
 - b) para edificios de dos plantas más ático: 1,5 m²/m²
 - c) para edificios de tres plantas: 1,80 m²/m²
 2. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.
 3. En el caso de cubiertas inclinadas, computará edificabilidad toda aquella superficie que disponga de una altura libre superior o igual a 1,5 m. bajo el espacio cubierto.
- No computará edificabilidad la superficie anexa al torreón de salida a cubierta, siempre que en conjunto ambas construcciones no superen los 20 m² construidos.

9. Patios.

Se permiten los patios de parcela, con las condiciones expresadas para los mismos en el apartado referido a las *Normas Generales de la Edificación*.

En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas propias para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en las *Normas Generales de la Edificación*.

10. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación.
2. Los cerramientos de parcelas hacia vial o espacio público, deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía. Podrán situarse sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro; el conjunto no habrá de superar una altura de doscientos veinte (220) centímetros.
3. Los cerramientos de parcela hacia fincas colindantes serán opacos y deberán tener una altura máxima de: 220 centímetros medidos en el lindero desde la rasante interior de parcela de la vivienda de mayor cota y 360 cms. medidos en el mismo punto desde la rasante interior de parcela de la vivienda de menor cota.
4. La superficie generada con el retranqueo obligatorio no podrá ser ocupada por mas vuelos que los definidos como elementos salientes en las Ordenanzas Generales.

11. Condiciones particulares de uso.

Serán usos compatibles en esta calificación:, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica u otras limitaciones:

-Residencial unifamiliar:	100%
-Talleres artesanales:	100%
-Local comercial:	100%
-Oficinas:	100%
-Hospedaje:	100%
-Recreativo:	100%*
*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos.	
-Garaje:	100%*
*En planta baja y sótano.	
-Equipamiento comunitario:	100%

12. Reservas de aparcamiento. Particularidades.

Se cumplirá con lo establecido en las normas generales “Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda”.

En concreto se establece una reserva mínima de 1 plaza por vivienda que deberá ubicarse en interior de la edificación sin poder ocupar la zona de retranqueo obligatorio salvo en las excepciones previstas en la presente calificación.

Las plazas deberán contar con una dimensión mínima de 2,50 x 5,00 metros

En caso de viviendas con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

Edificación Residencial Unifamiliar Aislada. Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Residencial Unifamiliar Aislada Existente y Nueva Creación* y *Residencial Unifamiliar Pareada Existente y Nueva Creación*, en los documentos gráficos del presente PGOU, y en los que el Planeamiento de desarrollo propongan como tales.

La calificación Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada Existente, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano ordenado se pueda optar por esta calificación.

La calificación Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada de Nueva Creación, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Esta calificación no podrá ser implantada en las zonas definidas como Zonas Comerciales ni en el Centro Comercial, ni tampoco en las zonas que el planeamiento de desarrollo defina como tales.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma, salvo en el caso de viviendas pareadas adosadas por un lindero.

En los casos de pareada deberán realizarse como una sola unidad formal y un único proyecto.

Si existieran medianerías en situación de consolidación, las nuevas construcciones deberán obligatoriamente adosarse a la medianería existente.

En el Barrio de Santa Cruz, considerado como un caso particular, las determinaciones que se establecen para esta calificación podrán ser modificadas mediante Estudio de Detalle. No obstante, se tenderá siempre a mantener los parámetros de ocupación, edificabilidad, retranqueos... existentes con anterioridad en la parcela a estudiar.

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Aisladas.

a.1. Calificación Existente.

- Superficie mínima: 300 m²

- Lindero frontal mínimo: 12 m.

a.2. Calificación Nueva Creación.

- Superficie mínima: 400 m²

- Lindero frontal mínimo: 15 m.

a.3. Calificación Aislada Especial (Villa Astrida)

- La existente en parcelario a la entrada en vigor del PGOU

b) Pareadas.

b.1. Calificación Existente.

- Superficie mínima: 250 m²

- Lindero frontal mínimo: 12 m.

b.2. Calificación Nueva Creación.

- Superficie mínima: 300 m²

- Lindero frontal mínimo: 12 m.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

En el caso concreto de Villa Astrida, no podrá realizarse segregación sin la tramitación previa de un Plan Especial.

3. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, y separada también del resto de linderos de la parcela. El valor de tales retranqueos, será:

a) Calificación Existente: 3 m. de todos los linderos

b) Calificación Nueva Creación:

- 5 m. del lindero frontal.
- 3 m. del resto de linderos.

2. En el caso de viviendas Pareadas, tales retranqueos no se darán, obviamente, en el lindero adosado.

3. El espacio de estos retranqueos no podrá ser ocupado por construcción alguna incluidos los vuelos, a excepción de los elementos salientes en todos los casos y de los cuerpos volados según las condiciones particulares de estética de la presente calificación.

4. Ocupación de parcela.

1. La ocupación máxima de parcela para todas las plantas, incluida la baja será:

a) Calificación Existente (pareadas y aisladas): 50%

a.1) Calificación Aislada Especial (Villa Astrida). La existente a la entrada en vigor del Plan con un aumento admisible de un 1% sobre parcela bruta.

b) Calificación Nueva Creación (pareadas y aisladas): 40%

2. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento completo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

5. Ocupación bajo rasante.

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación, zonas de instalaciones y/o anejos de la vivienda.

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante, salvo un 10% de la superficie de parcela que podrá destinarse a terraza o vestíbulo de acceso y, en todo caso, quedará retranqueado un mínimo de 3 m. de cualquier lindero.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

6. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU.

2. En esta calificación la altura máxima no será superior a tres plantas (baja + dos), cuyas dimensiones en unidades métricas es la establecida en el apartado de *Normas Generales de la Edificación*.

3. Se estará a lo dispuesto en el mencionado epígrafe para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida.

4. Se tomará como cota de referencia para medición de alturas, la rasante interior de parcela, tal como se define en las *Normas Generales de la Edificación*.

5. En el caso de parcelas con rasante interior en pendiente superior al 10%, se trasladará la altura máxima permitida en el lindero frontal hasta un fondo máximo de 10 m. contados a partir de dicho lindero.

7. Edificabilidad máxima.

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad máxima en función de la superficie de parcela tal que:

- Aisladas de calificación Existente o Nueva Creación: 0,65 m²/2
- Pareadas de calificación Existente: 0,75 m²/2
- Pareadas de calificación Nueva Creación: 0,65 m²/2

2. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3. En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

8. Patios.

Los patios interiores, si existen, cumplirán las condiciones establecidas para los mismos en el apartado de *Normas Generales de la Edificación*

9. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

2. Se permiten cuerpos volados, de dimensión máxima de un (1) metro, en fachada principal, sobre el retranqueo obligatorio de cinco (5) metros desde la alineación exterior, en el caso de calificaciones de nueva creación.

3. Los cerramientos de parcelas hacia vial o espacio público, deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja, celosía o con seto vegetal. Podrán situarse sobre zócalo macizo de altura máxima de un (1) metro; el conjunto no habrá de superar una altura de doscientos veinte (220) centímetros.

4. Los cerramientos de parcela hacia fincas colindantes serán opacos y deberán tener una altura máxima de: 220 centímetros medidos en el lindero desde la rasante interior de parcela de la vivienda de mayor cota y 360 cms. medidos en el mismo punto desde la rasante interior de parcela de la vivienda de menor cota.

10. Condiciones particulares de uso.

Serán usos compatibles en esta calificación:

-Residencial unifamiliar:	100%
-Talleres artesanales:	100%
-Local comercial:	100%
-Oficinas:	100%
-Hospedaje:	100%
-Recreativo:	100%*
*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. Establecimientos de esparcimientos separadas un mínimo de 250m de usos residencial y equipamientos sanitarios y hospedaje.	
-Garaje:	100%*
*En planta baja y sótano.	
-Equipamiento comunitario:	100%

11. Reservas de aparcamiento. Particularidades.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales “*Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda*”.

En concreto se establece una reserva mínima de 1 plaza por vivienda que deberá ubicarse en interior de la edificación sin poder ocupar la zona de retranqueo obligatorio salvo en las excepciones previstas en la presente calificación.

Las plazas deberán contar con una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 metros.

En caso de viviendas con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

Edificación Residencial en Manzana Cerrada. Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a las zonas calificadas como *Residencial en Manzana Cerrada Existente* y *Nueva Creación*, en los documentos gráficos del PGOU, y en las que el Planeamiento de desarrollo proponga como tales.

La calificación *Residencial en Manzana Cerrada Existente*, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano ordenado se pueda optar por esta calificación.

La calificación *Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación*, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar o unifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

Podrán realizarse manzanas cerradas cuya construcción quede organizada en torno a un espacio privativo comunitario libre de edificación (patio de manzana). En este caso cumplirán con las determinaciones *Generales de la Edificación para Patio de Manzana*.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Los parámetros urbanísticos definidos en el presente artículo serán de aplicación a los suelos calificados como Residencial en Área de Reforma Manzana Cerrada (RARMC), asimilándose a la edificación residencial manzana cerrada de nueva creación

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada Existente:

Independientemente de su destino unifamiliar o plurifamiliar se establece como parcela mínima aquella con lindero frontal mayor o igual a 6 metros.

b) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación:

b.1. Unifamiliar

- Superficie mínima:	100 m²
- Lindero frontal:	7 m.

b.2. Plurifamiliar:

- Superficie mínima:	300 m²
- Lindero frontal:	10 m.

Para ambas calificaciones se fija un frente máximo de parcela de 70 metros.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

Las parcelas resultantes de unidades de ejecución ordenadas en documentación gráfica de PGOU se consideraran admisibles aunque no cumplan las condiciones anteriores.

Las edificaciones en ladera asumirán la longitud máxima de frente fijado en la presente ordenanza, y además la separación entre edificaciones será equivalente al menos, a un tercio 1/3 de la longitud de la construcción de mayor longitud y nunca menor de 12 metros, con objeto de evitar grandes pantallas sobre la ladera.

Las edificaciones en manzana cerrada configuradas en torno a un patio de manzana, podrán superar el frente máximo de parcela definido pudiendo alcanzar una longitud máxima de 110 metros.

2. Agregaciones y segregaciones.

a) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada Existente:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima existente.

b) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima de nueva creación.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Deberán atenderse, en su caso, a las normas de protección establecidas al efecto para elementos catalogados.

3. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PGOU, salvo que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

No obstante lo anterior, en calificaciones de nueva creación, mediante la redacción y aprobación de Estudio de Detalle, se podrá modificar los parámetros de ocupación, alineaciones interiores y separación a linderos públicos y privados, justificándose la mejora que ello aporta a la integración morfológica de la edificación en la trama urbana, a las condiciones de salubridad del edificio y de ordenación del suelo libre de interior de la manzana.

4. Ocupación de parcela.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será la resultante del cumplimiento de las *Normas Generales de la Edificación* de este documento, respecto de patios, condiciones de las viviendas, edificabilidad máxima y todas las que le sean de aplicación, pudiendo llegar al 100%.

Cuando se trate de parcelas edificadas con patio de manzana la planta baja no ocupará la superficie destinada a dicho patio, salvo que dicha planta se destine a otros usos compatibles diferentes de vivienda, iniciándose el patio a partir de esta planta.

2. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original.

5. Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse sótano o semisótano, destinados a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables), así como a zonas anejas vinculadas a un uso complementario en planta baja que así lo permita.

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela, incluso en el caso de patios de manzana.

6. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del PGOU.

2. Con carácter general, para esta calificación, la altura máxima se establece en siete plantas (Baja + 6), cumpliendo el parámetro en unidades métricas establecido en las Normas Generales de Edificación.

3. Cuando, en suelo urbano consolidado, se fijan alturas máximas diferentes dentro de una misma manzana, y esta diferencia llega a la línea de fachada, la edificación de mayor altura se deberá retranquear 2 metros respecto al lindero medianero en todas las plantas que se eleven sobre la de menor altura. Esta zona retranqueada deberá formalizarse con tratamiento de fachada, tanto en composición de huecos como en materiales.

4. El número máximo de plantas establecido en la documentación gráfica del PGOU tendrá carácter de obligatorio en las zonas definidas como Zona Comercial, así como en las propuestas por el planeamiento de desarrollo. Excepcionalmente y previa justificación, podrá construirse una planta menos con un cuerpo mínimo edificado, cuyo fondo quedará determinado por las necesidades y la cruja estructural, en cada caso.

En el resto de parcelas calificadas como residencial manzana cerrada se podrá ejecutar una planta menos de la fijada como máxima. Excepcionalmente y previa justificación, podrá construirse una planta menos y otra con un cuerpo mínimo edificado, cuyo fondo quedará determinado por las necesidades y la cruja estructural, en cada caso.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las *Normas Generales de la Edificación* de la presente normativa.

8. Edificabilidad máxima.

1. Residencial Manzana Cerrada Existente.

Para esta calificación, tanto para unifamiliar como plurifamiliar, la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

a. Edificios de dos plantas	(B+1):	2,0 m ² /m ²
b. Edificios de dos plantas más ático	(B+1+A):	2,6 m ² /m ²
c. Edificios de tres plantas	(B+2):	3,0 m ² /m ²
d. Edificios de tres plantas más ático	(B+2+A):	3,6 m ² /m ²
e. Edificios de cuatro plantas	(B+3):	4,0 m ² /m ²
f. Edificios de cuatro plantas más ático	(B+3+A):	4,6 m ² /m ²
g. Edificios de cinco plantas	(B+4):	5,0 m ² /m ²
h. Edificios de cinco plantas más ático	(B+4+A):	5,6 m ² /m ²
i. Edificios de seis plantas	(B+5):	6,0 m ² /m ²
j. Edificios de seis plantas más ático	(B+5+A):	6,6 m ² /m ²
k. Edificios de siete plantas	(B+6):	7,0 m ² /m ²

2. Residencial Manzana Cerrada de Nueva Creación.

Para esta calificación, tanto para unifamiliar como plurifamiliar, la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

a. Edificios de dos plantas	(B+1):	1,7 m ² /m ²
b. Edificios de dos plantas más ático	(B+1+A):	2,0 m ² /m ²
c. Edificios de tres plantas	(B+2):	2,6 m ² /m ²
d. Edificios de tres plantas más ático	(B+2+A):	3,0 m ² /m ²
e. Edificios de cuatro plantas	(B+3):	3,5 m ² /m ²
f. Edificios de cuatro plantas más ático	(B+3+A):	3,9 m ² /m ²
g. Edificios de cinco plantas	(B+4):	4,4 m ² /m ²
h. Edificios de cinco plantas más ático	(B+4+A):	4,8 m ² /m ²
i. Edificios de seis plantas	(B+5):	5,3 m ² /m ²
j. Edificios de seis plantas más ático	(B+5+A):	5,5 m ² /m ²
k. Edificios de siete plantas	(B+6):	6,0 m ² /m ²

3. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

4. En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

9. Patios.

1. Para las condiciones de los patios se remite al cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas para los mismos en el apartado de *Normas Generales de la Edificación*.

2. No se admiten los patios abiertos a fachada y patios abiertos a fachada tipo inglés en suelo urbano consolidado.

10. Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión máxima para los frentes de manzana en zonas de nuevos desarrollos no superará los setenta (70) metros.

11. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Normas Generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

2. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de dichas edificaciones.

12. Condiciones particulares de uso.

1. Serán usos compatibles, con la presente calificación:

-Residencial unifamiliar: 100%*

*Salvo en zona comercial donde se aplicará el apartado 2.a) de este punto.

-Residencial plurifamiliar: 100%*

*Salvo en zona comercial, donde se aplicará el apartado 2.a) de este punto.

-Almacén Sobre rasante 25%*

Bajo rasante 100%*

*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Pequeños talleres: 25%*

*No en zonas comerciales. Siempre en planta baja. Siempre menos de 250m² útiles.

-Talleres artesanales: 25%*

*Sólo en planta baja

-Gran establecimiento comercial (uso exclusivo): 100%*

*No en centro comercial

-Superficies medias (uso exclusivo): 100%*

*No en centro comercial	
-Comercio local gran superficie:	100%*
*En centro comercial se limita al 50%	
-Local comercial:	100%*
*En centro comercial se limita al 50%	
-Oficinas:	100%*
*En centro comercial se limita al 50%.	
En casos excepcionales debidamente justificados en parcelas con características morfológicas que no sean adecuadas para la implantación de uso residencial, se admitirá una implantación de esta actividad al 100%.	
*Las oficinas interiores carentes de fachada hacia la vía pública, hacia un espacio exterior público o a un patio de manzana, se limitan al 20% del número total de oficinas.	
-Hospedaje:	100%
-Recreativo:	100%*
*En centro comercial máximo 50%. Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos.	
-Garaje:	
En plurifamiliar zona comercial sólo en sótano.	
En unifamiliar zona comercial en sótano y una plaza máxima en planta baja.	
En zona no comercial en planta baja y sótano.	
Equipamiento comunitario:	100%
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.	

2. Condiciones de uso de la planta baja.

La implantación de usos en planta baja queda condicionada por las siguientes determinaciones:

a) Zona Comercial.

Toda edificación o solar con fachada a calle comercial situado en esquina de manzana, reservará un fondo igual a una vez y media el ancho de la calle, para uso de local comercial. Para el resto de edificaciones o solares con fachada a calle comercial se reservará un fondo mínimo de una vez el ancho de la calle.

Excepcionalmente, estos parámetros podrán variar para adaptarse a las dimensiones de las crujías estructurales proyectadas en cada caso.

Toda edificación o solar que tenga alguna fachada a calle de las incluidas dentro de la zona comercial, aunque no realice la entrada por ésta, deberá hacer la reserva de plazas de aparcamiento en sótano, no pudiendo utilizar la planta baja nada más que como acceso a dicho sótano, según las condiciones definidas por esta calificación.

b) Zona no Comercial.

En planta baja podrá implantarse el uso vivienda, con las condiciones generales definidas en las *Ordenanzas Generales de la Edificación*, así como los usos compatibles definidos en los puntos anteriores (2 y 3).

Podrá destinarse, además, a los siguientes usos compatibles:

1. Garaje, cumpliendo con las condiciones particulares que se establecen para este uso.
2. Pequeños talleres, taller artesanal.
3. En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

13. Reservas de Aparcamiento. Particularidades.

1. Dotación de plazas de aparcamiento.

Se cumplirá con lo establecido en las normas generales "*Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda*" con las siguientes particularidades:

a) Tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar, se dispondrá de una plaza por vivienda o por oficina, en el caso de que las hubiera.

b) En zona definida como Zona Comercial, así como para todas las zonas calificadas como de Nueva Creación, la reserva será:

1. Para plurifamiliares la mayor de:

- 1 plaza por vivienda más una plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a otro uso complementario.
- 1 plaza por cada 100 m² construidos sobre rasante.

2. Para unifamiliares:

- 1 plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a otro uso complementario.

2. Condiciones de los aparcamientos.

a) Zonas Comerciales.

La reserva de plazas de aparcamiento se hará obligatoriamente en sótano, salvo en el caso de viviendas unifamiliares en las que la reserva mínima esté fijada en una única plaza, pudiendo en este caso admitirse su emplazamiento en planta baja con un ancho máximo a fachada de 4m.

En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

b) Zonas no Comerciales.

En zonas no comerciales, la dotación de plazas de aparcamiento podrá disponerse en planta baja, pero con las siguientes limitaciones:

1. No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo que por normativa específica se requiera más de una entrada.
2. En edificaciones plurifamiliares la dotación mínima será de dos plazas, siendo el espacio destinado a este uso elemento común de la comunidad, con independencia de la titularidad individual de cada aparcamiento.
3. En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

c) Garaje en sótano

El acceso a garaje en sótano, deberá disponer de un espacio sensiblemente horizontal (pendiente máxima de un 8%) de incorporación a la vía pública. Dicho espacio se reservará en el interior de la parcela y tendrá un fondo mínimo de 4 metros, contados a partir de la línea de fachada. En caso de producirse el acceso a través de montacoches con desembarco horizontal a nivel de calle, no será necesario el cumplimiento de esta condición.

No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo en los siguientes casos:

- Que por aplicación de normativa específica se requiera más de una entrada.
- Que la reserva mínima de plazas ligada a los locales en planta baja sea mayor de 5, pudiendo en este caso proyectarse un garaje con acceso diferente vinculado a los locales.

Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto. Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de Aplicación.

Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a las zonas calificadas como *Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto, Existente y Nueva Creación* en los documentos gráficos del PGOU, y en los que el Planeamiento de desarrollo proponga como tales.

La calificación *Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente*, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluídas dentro de suelo urbano consolidado se pueda optar por esta calificación.

La calificación *Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto de Nueva Creación*, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar en edificaciones en bloque abierto, con fachada en todos sus frentes, separadas de otras edificaciones (dentro de la misma parcela o en parcelas diferentes) por espacios libres de uso y dominio público con independencia de la titularidad de dichos espacios que podrán ser privados o públicos.

No se permite el uso de vivienda en planta baja debiendo, en las zonas así definidas, así como en las que el planeamiento de desarrollo proponga como tales, destinarse ésta obligatoriamente a usos compatibles según condiciones anteriores.

2. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Parcela Mínima.

Se considerará como parcela el suelo ocupado por la edificación más el espacio libre que lo rodea, con independencia de la titularidad del suelo del espacio público.

Se entiende por espacio libre en este caso concreto, la superficie ajardinada o no, que está libre de edificación y de tráfico, permitiéndose tan sólo acceso a aparcamiento y en casos justificados en los que así se estime conveniente permisividad al tráfico como viario local.

a) Para suelos calificados como *Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente*, la parcela mínima se establece en 1000 m². No obstante, en suelo urbano consolidado así calificado, se considerará parcela mínima la existente en el parcelario catastral a la entrada en vigor de la presente ordenanza.

b) Para suelos de nuevos desarrollos, en los que el planeamiento de desarrollo establezca la calificación de *Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto de Nueva Creación*, la parcela mínima se fija en 2000 m², salvo condiciones específicas establecidas en las determinaciones para el desarrollo de estos suelos.

2. Parcela Asociada a Bloque.

Cuando sobre una parcela que cuenta con la presente calificación, se proyecte la construcción de varios bloques en su interior, en proyecto se habrá de determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, en función de la edificabilidad que cada uno de ellos consuma.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán realizarse segregaciones y agregaciones siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior.

Si el espacio libre entre edificaciones es de titularidad privada, podrá segregarse para efectuar la cesión a la Administración Municipal.

Una vez efectuada la cesión, no podrán realizarse segregaciones ni agregaciones.

3. Alineaciones y Separación a linderos.

1. Alineaciones a viario.

Las edificaciones desarrolladas con la presente calificación no tienen obligatoriedad de alinearse con el viario que circunda a la parcela en la que se enclavan, salvo que dicha condición venga impuesta por las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas de gestión que desarrollan los suelos urbanos, o así se determine en el preceptivo Estudio de Detalle que será obligatorio tramitar previamente a la obtención de Licencia de Edificación, salvo que el planeamiento establezca con claridad la alineación interior de parcela.

2. Separación a linderos.

a) Para separación a linderos con el espacio público (viales o espacios libres), se establece el mismo criterio anterior, pudiendo la edificación retranquearse o no, en función de las condiciones particulares de ordenación y/o los criterios fijados en Estudio de Detalle.

b) Para el resto de linderos, la edificación habrá de separarse una distancia mínima equivalente a la mitad de su altura, y no menos de 3 metros.

c) Cuando sobre alguno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

4. Separación entre edificios.

Dentro de la misma parcela, las edificaciones se separarán de las próximas, al menos, una distancia igual a su altura, y como mínimo ocho (8) metros.

Si los edificios son de distinta altura la separación correspondiente será la altura del mayor de los mismos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la altura del mayor.

5. Ocupación de Parcela.

1. La ocupación máxima en planta podrá llegar a un máximo de un 70% de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2. No obstante lo anterior, habrá de atender a condiciones particulares de ordenación fijadas para nuevos desarrollos en suelos urbanizables y suelos urbanos incluidos en Unidades de Ejecución.

3. Se podrán establecer espacios libres privados (para piscinas, jardines,...) siempre que se incluyan dentro de la superficie susceptible de ocupación por la edificación, debiendo respetar siempre el porcentaje de espacios libres de uso público que en ningún caso podrá ser inferior al 20% del total de la parcela.

4. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la

ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

6. Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse sótano o semisótano, destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. La ocupación máxima bajo rasante será coincidente con la establecida para la edificación sobre rasante.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia. En caso de que la planta baja se destine a uso complementario dejará su forjado a cota de referencia de tal forma que asegure el acceso libre de barreras arquitectónicas en la mayor parte de sus límites.

Las plantas semisótano habrán de cumplir las mismas condiciones de separación a linderos que el resto de plantas.

7. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento del PGOU.

2. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas, tal y como se establece en las *Normas Generales de la Edificación*.

8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las *Normas Generales de la Edificación*.

9. Edificabilidad máxima.

1. Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente

Para esta calificación la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

a. para edificios de dos plantas	(B+1):	1,4 m ² /m ²
b. para edificios de dos plantas más ático	(B+1+A):	1,7 m ² /m ²
c. para edificios de tres plantas	(B+2):	2,1 m ² /m ²
d. para edificios de tres plantas más ático	(B+2+A):	2,4 m ² /m ²
e. para edificios de cuatro plantas	(B+3):	2,8 m ² /m ²
f. para edificios de cuatro plantas más ático	(B+3+A):	3,1 m ² /m ²
g. para edificios de cinco plantas	(B+4):	3,5 m ² /m ²

h. para edificios de cinco plantas más ático	(B+4+A): 3,8 m ² /m ²
i. para edificios de seis plantas	(B+5): 4,2 m ² /m ²
j. para edificios de seis plantas más ático	(B+5+A): 4,5 m ² /m ²
k. para edificios de siete plantas	(B+6): 4,9 m ² /m ²

2. Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto de Nueva Creación

Para esta calificación la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

a. para edificios de dos plantas	(B+1): 1,2 m ² /m ²
b. para edificios de dos plantas más ático	(B+1+A): 1,4 m ² /m ²
c. para edificios de tres plantas	(B+2): 1,8 m ² /m ²
d. para edificios de tres plantas más ático	(B+2+A): 2,1 m ² /m ²
e. para edificios de cuatro plantas	(B+3): 2,5 m ² /m ²
f. para edificios de cuatro plantas más ático	(B+3+A): 2,7 m ² /m ²
g. para edificios de cinco plantas	(B+4): 3,1 m ² /m ²
h. para edificios de cinco plantas más ático	(B+4+A): 3,3 m ² /m ²
i. para edificios de seis plantas	(B+5): 3,7 m ² /m ²
j. para edificios de seis plantas más ático	(B+5+A): 3,9 m ² /m ²
k. para edificios de siete plantas	(B+6): 4,2 m ² /m ²

3. La edificabilidad asignada es sobre la superficie total de la parcela, previamente a la cesión de espacios libres.

En caso de cesión de los espacios libres, la edificabilidad se obtendrá repercutiendo los valores anteriores a la superficie ocupada por la edificación.

4. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

5. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

10. Patios.

Se admiten patios de parcela y patios abiertos que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para las mismas en el apartado correspondiente de las *Ordenanzas Generales de la Edificación*.

11. Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (70) metros lineales.

Se exceptúan del cumplimiento de esta norma las edificaciones abiertas que se construyan con volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, pudiendo en este caso y siempre que se justifique por el preceptivo estudio de detalle, exceder dicho zócalo de la dimensión máxima fijada.

12. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las *Ordenanzas Generales de la Edificación*.

2. Si se disponen cercas para delimitar los espacios libres privados que pudieran existir, deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima de 1 metro, no superando la totalidad del vallado una altura de 220 centímetros.

13. Condiciones particulares de uso.

1. Serán usos compatibles, con esta calificación:

-Residencial plurifamiliar:	100%*
*Salvo en plantas bajas de las zonas definidas como zona comercial y en aquellos suelos donde el planeamiento de desarrollo imponga tal condición.	
-Almacén:	Sobre rasante 25%*
	Bajo rasante 100%*
*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.	
-Pequeños talleres:	25%*
*No en zonas comerciales. Siempre en planta baja. Siempre menos de 250m ² útiles.	
-Talleres artesanales:	Sólo en planta baja
-Gran establecimiento comercial:	100%*
*No en centro comercial se limita al 50%	
-Superficies medias:	100%*

*No en centro comercial se limita al 50%	
-Comercio local gran superficie:	100%*
*En centro comercial se limita al 50%	
-Local comercial:	100%*
*En centro comercial se limita al 50%	
-Oficinas:	100%*
*En centro comercial se limita al 50%	
-Hospedaje:	100%
-Recreativo:	100%*
*En centro comercial máximo 50%.Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos, que podrán implantarse separadas un mínimo de 250 m de uso residencial, equipamiento sanitario y hospedaje.	
-Garaje:	100%*
En unifamiliar zona comercial sólo en sótano.	
En zona no comercial en planta baja y sótano.	
Equipamiento comunitario:	100%
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.	

2. Condiciones de uso de la planta baja.

La implantación de usos en planta baja queda condicionada por las siguientes determinaciones:

a) Zona Comercial.

En las zonas así definidas, así como en las que el planeamiento de desarrollo proponga como tales, no se permite el uso de vivienda en planta baja, debiendo destinarse ésta obligatoriamente a usos compatibles según condiciones anteriores.

Toda edificación o solar que tenga alguna fachada a calle de las incluidas dentro de la zona comercial, aunque no realice la entrada por ésta, deberá hacer la reserva de plazas de aparcamiento en sótano, no pudiendo utilizar la planta baja nada más que como acceso a dicho sótano, según las condiciones definidas por esta calificación.

b) Zona no Comercial.

En planta baja podrá implantarse el uso vivienda, con las condiciones generales definidas en las *Normas Generales de la Edificación*, así como los usos compatibles definidos en los puntos anteriores.

14. Reservas de aparcamiento. Particularidades.

1. Dotación de plazas de aparcamiento.

Se cumplirá con lo establecido en las normas generales “*Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda*”.

2. Condiciones de los aparcamientos.

a) Zonas Comerciales.

La reserva de plazas de aparcamiento se hará obligatoriamente en sótano,

b) Zonas no Comerciales.

En zonas no comerciales, la dotación de plazas de aparcamiento podrá disponerse en planta baja, pero con las siguientes limitaciones:

1. No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo que por normativa específica se requiera más de una entrada.
2. En edificaciones plurifamiliares la dotación mínima será de dos plazas, siendo el espacio destinado a este uso elemento común de la comunidad, con independencia de la titularidad individual de cada aparcamiento.

c) Garaje en sótano

El acceso a garaje en sótano, deberá disponer de un espacio sensiblemente horizontal (pendiente máxima de un 8%) de incorporación a la vía pública. Dicho espacio se reservará en el interior de la parcela y tendrá un fondo mínimo de 4 metros, contados a partir de la línea de fachada. En caso de producirse el acceso a través de montacoches con desembarco horizontal a nivel de calle, no será necesario el cumplimiento de esta condición.

No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo en los siguientes casos:

- Que por aplicación de normativa específica se requiera más de una entrada.
- Que la reserva mínima de plazas ligada a los locales en planta baja sea mayor de 5, pudiendo en este caso proyectarse un garaje con acceso diferente vinculado a los locales.

Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado. Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de Aplicación

Las determinaciones establecidas en el presente artículo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Aislados en los documentos gráficos del PGOU, y en todos los que el planeamiento de desarrollo de éste proponga como tales.

Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados, separados entre sí por espacios libres de edificación de uso y titularidad privada.

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela se establece en 1000 m² para suelo urbano, salvo condiciones específicas establecidas en fichas de gestión para su desarrollo.

Para suelos de nuevo desarrollo se atenderá a las condiciones que se fijen en su planeamiento parcial, no obstante, no serán inferiores a 5000 m².

2. Parcela asociada a bloque.

Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

3. Alineaciones y separación a linderos.

1. Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán, como norma general, separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros.

Esta condición no será de aplicación para los linderos frontales cuando en el preceptivo estudio de detalle se justifique una mejor ordenación e integración en el entorno urbano alineándose la edificación a dicho lindero, así como en las parcelas en las que el propio plan, o sus instrumentos de desarrollo, lo establezcan de forma obligatoria. En estos casos las plantas bajas alineadas con el lindero no podrán destinarse a vivienda, debiendo implantarse usos compatibles permitidos.

2. Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará a esta obligatoriamente.

3. No obstante, habrán de cumplirse las condiciones particulares de ordenación, así como condiciones específicas que se definirán en el preceptivo Estudio de Detalle, que será obligatorio tramitar previamente a la obtención de la licencia de Edificación, salvo que el planeamiento establezca con claridad la ordenación y alineación interior de parcela.

4. Separación entre edificios.

Dentro de la misma parcela, las edificaciones se separarán de las próximas, al menos, una distancia igual a su altura, y como mínimo ocho (8) metros.

Si los edificios son de distinta altura la separación correspondiente será la altura del mayor de los mismos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la altura del mayor.

5. Ocupación de Parcela.

1. La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja, salvo en aquellos casos en que las determinaciones particulares de planeamiento permitan una ocupación mayor.

2. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

6. Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse sótano o semisótano, destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. La ocupación máxima bajo rasante se fija en un 70% de la superficie de parcela.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia. En caso de que la planta baja se destine a uso complementario dejará su forjado a cota de referencia de tal forma que asegure el acceso libre de barreras arquitectónicas en la mayor parte de sus límites.

Las plantas semisótano habrán de cumplir las mismas condiciones de separación a linderos que el resto de plantas.

7. Altura y número de plantas.

1. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas, tal y como se establece en las *Normas Generales de la Edificación*.

2. La cota de referencia para medición de alturas será la definida para edificios exentos en las *Normas Generales de la Edificación*.

3. La cota de referencia para medición de alturas será la definida para edificios exentos en las *Normas Generales de la Edificación*.

8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las *Normas Generales de la Edificación*.

9. Edificabilidad máxima.

1. La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad máxima en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores, aplicables a la superficie neta de parcela:

a. para edificios de dos plantas	(B+1):	1,00 m ² /m ²
b. para edificios de dos plantas más ático	(B+1+A):	1,25 m ² /m ²
c. para edificios de tres plantas	(B+2):	1,50 m ² /m ²
d. para edificios de tres plantas más ático	(B+2+A):	1,65 m ² /m ²
e. para edificios de cuatro plantas	(B+3):	1,80 m ² /m ²
f. para edificios de cuatro plantas más ático	(B+3+A):	2,05 m ² /m ²
g. para edificios de cinco plantas	(B+4):	2,30 m ² /m ²
h. para edificios de cinco plantas más ático	(B+4+A):	2,55 m ² /m ²
i. para edificios de seis plantas	(B+5):	2,80 m ² /m ²
j. para edificios de seis plantas más ático	(B+5+A):	2,95 m ² /m ²
k. para edificios de siete plantas	(B+6):	3,30 m ² /m ²

2. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

10. Patios.

1. Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el apartado *Normas Generales de la Edificación*.

2. El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total, pudiéndose dedicar el resto a otros espacios comunes de la edificación.

11. Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (70) metros lineales.

12. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las *Normas Generales de la Edificación*.

2. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación

de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de dichas edificaciones.

3. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (220) centímetros.

13. Condiciones particulares de uso.

1. Serán usos compatibles, con esta calificación:

-Residencial plurifamiliar: 100%*

*Salvo en las zonas donde específicamente el planeamiento impone alguna restricción a las plantas bajas.

-Almacén: Sobre rasante 25%*
Bajo rasante 100%*

*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Gran establecimiento comercial: 100%

-Superficies medias: 100%

-Comercio local gran superficie: 100%

-Local comercial: 100%

-Oficinas: 100%

-Hospedaje: 100%

-Recreativo: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos que podrán implantarse como uso exclusivo y separados un mínimo de 250 m de uso residencial equipamientos sanitario y hospedaje.

-Garaje: 100%*

*En planta sótano/semisótano y/o planta baja, siempre que ésta no esté alineada a vial.

Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

Edificación Residencial Unifamiliar en Poblado de Colonización.

1. Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en la presente Norma serán de aplicación en las zonas calificadas como Residencial Colonización en la documentación gráfica del presente PGOU, que se presentan de forma exclusiva en los núcleos de Puntalón, Carchuna y Calahonda.

El tipo edificatorio se corresponde con edificación entre medianeras agrupadas en varias unidades, constituyendo unidades morfológicas superiores (manzanas).

Por tratarse de zonas totalmente consolidadas, en la presente ordenanza se establecen básicamente sus condiciones de transformación.

2. Condiciones de transformación

Sobre las parcelas así calificadas, sólo podrán realizarse las transformaciones contempladas en la presente ordenanza, siendo requisito obligatorio la aportación de la documentación necesaria para el trámite, según condiciones particulares expuestas.

3. Condiciones de Parcelación

1. Parcela mínima

Se considera parcela mínima a la existente según parcelario catastral vigente a la entrada en vigor del presente Plan General, así como a la que cumpla con los requisitos necesarios definidos en el siguiente apartado.

2. Agregaciones y Segregaciones

Sólo podrán realizarse segregaciones cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima y linderos

a1. Puntalón

-Para parcelas con frente único a espacio público, las parcelas resultantes de la segregación tendrán una superficie superior o igual a 250 m² y un lindero frontal resultante mínimo de 8 metros.

-Para parcelas con dos linderos frontales opuestos se admite segregación manteniendo cada una de las partes segregadas uno de estos linderos que no podrá ser inferior a 8 metros, y una superficie superior a 150 m².

-Para parcelas con dos linderos formando esquina se admite segregación cuando las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 200 m² y un lindero mínimo de 10 metros.

a.2 Carchuna

- Podrán segregarse las parcelas con dos linderos frontales opuestos manteniendo cada una de las partes segregadas uno de estos linderos, que deberá tener longitud superior a 12 metros, y una superficie resultante por parcela superior a 180 m².

- Podrán segregarse las parcelas con dos linderos formando esquina cuando las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 180 m² y un lindero frontal resultante mínimo de 10 metros.

a.3 Calahonda

- Podrán segregarse parcelas con dos linderos a espacio público cuando las parcelas resultantes tengan una superficie superior a 250 m² y un lindero frontal mínimo de 8m.

- Podrán segregarse parcelas con un único lindero a espacio público cuando las parcelas resultantes tengan una superficie superior a 250 m² y un lindero mínimo de 3 metros. En estos casos, se permitirá la construcción de la nueva edificación en el interior de la parcela, sin fachada hacia la vía pública, adosándose a los linderos medianeros y dejando un patio delantero de, al menos, doce metros de lado.

b) Deberán respetar la estructura compositiva básica del poblado, siendo necesario aportar levantamiento planimétrico exacto de todos y cada uno de los elementos integrantes de la parcela original a segregar. Este levantamiento incluirá anexo fotográfico de fachadas y linderos, así como de otros elementos de interés que podrán ser demandados en el trámite.

c) La parcelación estará condicionada en cualquier caso al informe favorable previo de la edificación o edificaciones a implantar sobre las parcelas resultantes de la segregación, por lo que previamente a la segregación habrá de presentarse el proyecto edificatorio que se implantará sobre estas parcelas.

d) En cualquier caso, las parcelas resultantes habrán de inscribirse con las condiciones concretas que se establezcan en el proyecto edificatorio que sirve de base para la parcelación.

4. Alineación a vial o espacio público.

1. Deberán mantenerse las alineaciones contenidas en el plano de alineaciones del presente Plan General.

2. En el caso de nuevas construcciones emplazadas en parcelas resultantes de segregación, deberán continuar con las alineaciones colindantes, integrándose formalmente en el entorno. Este aspecto se justificará con anexo fotográfico incorporado al proyecto.

5. Ocupación de Parcela

Como máximo será del 60%. No obstante dependerá del cumplimiento del resto de condiciones de adaptación al entorno.

6. Planta de sótano y semisótano

1. Cuando puedan realizarse sótanos o semisótanos, deberán cumplir las condiciones generales definidas para estas plantas en las Ordenanzas Generales.

2. La ocupación de plantas sótano y semisótano, caso de existir, podrán llegar hasta un máximo coincidente con la planta baja sobre rasante.

7. Altura y número de plantas

1. La altura máxima fijada para esta calificación es de dos plantas (B+1).

2. En unidades métricas, la altura máxima se establecerá en cada caso en función de las condiciones del entorno, no pudiendo superar las nuevas construcciones la altura máxima de 8 metros, medidos desde la cota de la acera hasta la altura de cumbrera de la cubierta inclinada.

8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. En esta calificación no se permiten construcciones vivideras por encima de la altura máxima, ni torreón de escalera.
2. La cubrición de la nueva edificación se realizará mediante cubierta inclinada; los faldones de dicha cubierta se resolverán según condiciones de las edificaciones del entorno.
3. Se permite azotea plana transitable hacia el interior de la parcela, de superficie menor o igual al 50% de la superficie de la planta inferior, y no podrá ser visible desde vial o espacio público.

9. Edificabilidad máxima

Se fija una edificabilidad máxima de 1 m²/m² sobre parcela neta.

10. Patios

Podrán disponerse patios de parcela según las condiciones definidas en las Ordenanzas Generales. No obstante, la configuración interna de las parcelas deberá responder al tipo edificatorio original, por lo que las dimensiones de patios o espacios abiertos de parcela se estudiarán en el proyecto previo a la parcelación.

11. Condiciones particulares de estética

1. Se aplicarán las condiciones de estética establecidas en las Ordenanzas Generales de la Edificación, contemplando las particularidades que se expresan a continuación.
 - a) La nueva edificación deberá integrarse formalmente dentro del conjunto existente.
 - b) No se admitirán materiales, colores o elementos compositivos distintos a los existentes en el poblado original.

12. Condiciones particulares de uso

1. Serán usos compatibles en esta calificación, sin perjuicio del cumplimiento de normativas específicas u otras limitaciones, y manteniendo la composición original, los siguientes:

-Residencial unifamiliar:	100%
-Pequeños talleres:	100%
-Hospedaje:	100%
-Recreativo:	100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos.

-Garaje:

En planta baja, sótano o semisótano

-Equipamiento comunitario:

100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

13. Condiciones particulares de la dotación de aparcamiento

Para edificaciones de nueva construcción, será obligatoria la dotación de 1 plaza de aparcamiento en interior de parcela, salvo que las condiciones particulares de protección tipológica hagan inviable esta dotación.

Edificación Residencial Unifamiliar en Núcleo Rural.

1. Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en la presente norma serán de aplicación en las zonas calificadas como Residencial Singular Rural en la documentación gráfica del presente PGOU, que se presentan exclusivamente en los núcleos de La Garnatilla y Los Tablones.

El tipo edificatorio se corresponde con edificación entre medianeras agrupadas en varias unidades constituyendo unidades morfológicas superiores (manzanas).

2. Condiciones de parcelación

1. Parcela mínima

a) La Garnatilla

- Superficie mínima de parcela: 80 m²

- Lindero frontal mínimo: 6 metros

b) Los Tablones

- Superficie mínima de parcela: 120 m²

- Lindero frontal mínimo: 8 metros

c) Para ambos núcleos en suelo urbano consolidado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no reúna las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior.

3. Alineación a vial o espacio público

a) La Garnatilla

1. Se deberán respetar las alineaciones oficiales marcadas en la documentación gráfica. No obstante, podrá retranquearse la edificación respetando la alineación con cerca, vallado o formación de soportales. Esta medida no podrá generar en ningún

caso medianeras vistas, por lo que, de tomarse esta medida, habrá que resolver con tratamiento de fachada los paños medianeros que pudieran quedar expuestos.

2. Será obligatoria la adaptación al entorno de la nueva edificación a implantar, respetando la configuración del frente de fachada, esto es, si el frente de fachada está consolidado con más de un 50% de viviendas alineadas a vial, la nueva vivienda deberá continuar esta alineación, no siendo aplicable el punto anterior.

b) Los Tablones

1. La edificación se retranqueará obligatoriamente 3 metros desde la alineación exterior contenida en documentación gráfica. Dicha alineación exterior se respetará formalizándose con cercado de altura máxima 2,20 metros constituido por zócalo de fábrica de altura máxima 1 metro y resto con elementos permeables tipo reja, celosía o seto vegetal.

2. En manzanas ya consolidadas se respetará la ordenación existente no pudiendo generarse medianeras vistas con la implantación de nuevas edificaciones. En estos casos se admitirán retranqueos de la edificación respecto de los linderos medianeros generando fachadas interiores. El valor mínimo de estos retranqueos será de 3 metros.

4. Ocupación de parcela

La ocupación de parcela será la que resulte del cumplimiento de los parámetros exigidos en estas normas para el uso vivienda.

5. Ocupación bajo rasante

1. Podrá construirse una planta de sótano destinada a los usos compatibles regidos por las condiciones de norma específicas de actividad, así como a zonas de instalaciones y/o anejos de la vivienda.

2. Cuando puedan realizarse semisótanos, deberán cumplir las condiciones generales definidas para estas plantas en las Ordenanzas Generales.

3. La planta sótano y semisótano podrá ocupar idéntica superficie a la ocupada por la planta baja.

6. Altura y número de plantas

1. El número de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU.

2. Para esta calificación no será, en ningún caso, superior a tres plantas (B+2).

3. La altura máxima en unidades métricas será la establecida en las Normas Generales de la Edificación. No obstante, en frentes de fachada consolidados por la edificación, las nuevas construcciones habrán de adaptarse obligatoriamente a las alturas (en unidades métricas) existentes en el entorno.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las Ordenanzas Generales de la Edificación.

En esta calificación no se permitirá la construcción asociada al torreón de escalera de salida a cubierta, debiendo limitarse a la superficie construida que funcionalmente necesite.

8. Edificabilidad máxima

Se fija una edificabilidad máxima para esta calificación de 1,4 m²/m² sobre superficie neta de solar para altura reguladora B+1 y de 2,5 m²/m² para altura reguladora B+2.”

9. Patios

Será obligatorio la disposición de patio de luces desde la planta baja, cumpliendo con la normativa definida para éstos en las Ordenanzas Generales de la Edificación.

No se permiten patios abiertos a fachada.

10. Condiciones particulares de estética

Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Ordenanzas Generales de la Edificación, contemplando las particularidades que se expresan a continuación:

1. Cuando la edificación se retranquee de la alineación oficial, deberá disponerse cerramiento de parcela sobre esta alineación, consistente en elementos transparentes tipo celosía, reja, seto..., sobre elemento macizo de altura máxima 1 metro. La terminación de este elemento macizo deberá integrarse con los existentes en el entorno, debiendo continuar altura y tratamiento existente.

2. En zonas no consolidadas, se ejecutará obligatoriamente terminado en color blanco, mediante empleo de morteros a la cal o similar.

3. En cuanto a composición y materiales en fachada, habrá de seguirse igual tratamiento:

a) En zonas ya consolidadas, se respetarán materiales y colores existentes.

b) En zonas sin consolidar o de nuevo desarrollo, se terminarán a base de morteros a la cal o similar y en color blanco. No se permite el empleo de ladrillo visto, salvo que se trate igualmente en color blanco como el resto de la fachada.

4. No se permiten cuerpos volados, tan sólo podrá volarse el alero con un saliente máximo de 20 cms.

11. Condiciones particulares de uso

Serán usos compatibles en esta calificación, sin perjuicio del cumplimiento de normativa específicas u otras limitaciones, los siguientes:

-Residencial unifamiliar:	100%
-Pequeños talleres:	<50%*
*Siempre en planta baja. Siempre <250m ² útiles.	
-Talleres artesanales:	100%

-Comercio local gran superficie:	100%
-Local comercial:	100%
-Oficinas:	100%
-Hospedaje:	100%
-Recreativo:	100%*
*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. Establecimientos de esparcimientos sólo uso exclusivo y separadas de cualquier edificación residencial/equipamiento sanitario en un mínimo de 250m.	
-Garaje:	100%*
*En planta baja o sótano.	
-Equipamiento comunitario:	100%
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.	

12. Condiciones particulares de la dotación de plaza de aparcamiento.

Cuando las dimensiones del solar sean inferiores a 80 m², o el frente de fachada sea inferior a 6 metros, o por motivos justificados de estética referidos a las condiciones del entorno, o por inaccesibilidad al tráfico rodado, no se exigirá dotación de plaza de aparcamiento asociada a vivienda.

norma 158

Uso Industrial.

1. Uso global industrial.

Se entiende por uso global industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación para cada uso pormenorizado y cuyas condiciones particulares de implantación se especifican en los correspondientes apartados de la Ordenanza General de Edificación.

2. Usos pormenorizados industriales.

1. Gran Industria.

1. Ámbito de aplicación

Serán de aplicación a los suelos calificados dentro de la categoría Gran Industria, según la documentación gráfica del presente PGOU, así como a los suelos que el planeamiento de desarrollo califique como tales.

2. Condiciones generales de la parcelación

1. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las condiciones siguientes:

edificación aislada: superficie mínima:	3000 m ²
frente fachada min.:	30 m.

2. Agregaciones y segregaciones.

Para segregación de parcelas existentes con Calificación Gran Industria y construcciones desarrolladas en su interior, será preceptivo, además de cumplir las condiciones de parcela mínima definidas, la tramitación previa de estudio de detalle a fin de garantizar la adecuación al entorno y el cumplimiento del resto de condiciones de implantación.

Podrán agregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

3. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo una distancia de 15 m a vial principal de acceso y de 10 m a viales secundarios.

Los retranqueos a calles o lugar de uso público será de 10.00 metros, para cualquiera de los tipos edificatorios.

Los retranqueos a linderos, serán de 10.00 metros.

En edificaciones de uso industrial situadas en márgenes de carreteras, habrá de atenderse a las condiciones específicas de retranqueo de la construcción impuesta por normativa sectorial, y que como mínimo se separarán 25 m de la arista exterior de la calzada.

4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima para cada una de las plantas permitidas, incluida la baja, será:

edificación aislada: 60 %

5. Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano coincidirá con el de la edificación construida sobre rasante.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

6. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU, o de los

instrumentos que lo desarrollen. En el caso de no especificación de la misma ésta se fija en dos plantas (B +1).

2. La altura máxima en unidades métricas se fija en 15 metros para la edificación aislada.

Por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la industria de que se trate, podrá aumentarse la altura máxima hasta un total de 20 metros, debiendo, no obstante, ser precisa la tramitación de un Estudio de Detalle.

3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa, *Normas Generales de la Edificación*, y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la presente calificación.

2. La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los dieciocho (18) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

3. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.

4. En el caso de elementos singulares como silos, tolvas, u otros elementos necesarios para el uso permitido a implantar que superen la altura máxima definida, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique su necesidad, ubicación y su impacto en el entorno.

8. Edificabilidad máxima.

Se fija una edificabilidad máxima de 1m²/m² sobre superficie total de parcela.

9. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.

2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos:

- actuaciones en suelos consolidados, se adoptaran soluciones acordes con las condiciones del entorno.
- actuaciones en suelos procedentes de planeamiento de desarrollo, las ordenanzas de dicho planeamiento establecerán las condiciones para estos elementos.
- en ambos casos será obligatorio la existencia de elementos que delimiten el espacio privado.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

4. Se prohíbe la creación de medianerías.

5. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principio elementales de Arquitectura que den armonía a la fachada.

6. El área de retanqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén, esta se podrá destinar a zona de aparcamientos.

10. Dotación de aparcamientos

1. Para vehículos ligeros

1 plaza por cada 100 m² construidos

2. Para vehículos pesados (para naves >1000 m²)

1 plaza por cada 500 m² construidos

3. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

11. Condiciones particulares de uso

La presente calificación admite los siguientes usos compatibles, siempre de conformidad con la legislación aplicable:

- Vivienda unifamiliar*

* Solo se admite una vivienda para guarda y custodia de las instalaciones con una superficie máxima de 100 m² útiles.

-Gran industria:	100%
-Pequeña y mediana industria:	100%
-Almacén:	100%
-Pequeños talleres:	100%
-Talleres artesanales:	100%

-Agroindustrial:	100%
-Comercio local gran superficie:	5%*
*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad industrial.	
-Local comercial:	5%*
*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad industrial.	
-Oficinas:	100%
-Recreativo:	10%*
* Actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes.	
-Garaje:	
Planta baja y sótano.	
-Equipamiento comunitario:	100%
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.	

2. Pequeña y Mediana Industria y Almacenes.

1. Ámbito de aplicación

Serán de aplicación en los suelos calificados dentro de la categoría Industria mediana-pequeña en los polígonos industriales existentes denominados Algaidas (zona consolidada), Alborán y Vadillo. Así como en las zonas en las que así sea establecido por el planeamiento de desarrollo.

2. Condiciones generales de la parcelación

1. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las condiciones siguientes:

a) edificación aislada

- Superficie mínima: 500 m²
- Frente fachada mínimo: 16 m.

b) Edificación adosada:

- Superficie mínima: 250 m²
- Frente fachada mínimo: 8 m.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

3. Alineación a vial o espacio público

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo una distancia de 5 m a vial principal de acceso y de 3 m a viales secundarios.

En actuaciones sobre manzanas inacabadas se continuará con agrupación existente.

En casos de transformación que implique la demolición para edificación nueva en zonas consolidadas no excluidas expresamente, se adaptará la edificación a los nuevos parámetros.

Cuando se trata de unidades formales completas y atendiendo a criterios de evidente mejora en la edificación, el encaje morfológico y solución arquitectónica, esquema funcional, seguridad o salubridad en la intervención, podrá tramitarse la redacción y aprobación de nuevo parámetro mediante Estudio de Detalle, entendiendo que nunca la medida de retranqueo frontal será menor del valor establecido.

Los retranqueos a calles o lugar de uso público será de 3.00, para cualquiera de los tipos edificatorios.

Los retranqueos a linderos, en el caso de edificación aislada, serán de 3.00 m.

En edificaciones de uso industrial situadas en márgenes de carreteras, habrá de atenderse a las condiciones específicas de retranqueo de la construcción impuesta por normativa sectorial, y que como mínimo se separarán 25 m de la arista exterior de la calzada.

En el caso concreto de la Carretera de la Celulosa, habrán de cumplirse además las condiciones contenidas en el Plan Especial de Alineaciones.

4. Ocupación de parcela

La ocupación máxima para cada una de las plantas permitidas, incluida la baja, será:

- a) Edificación aislada: 70 %
- b) Edificación adosada: 80 %

5. Ocupación bajo rasante

1. Podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano coincidirá con el de la edificación construida sobre rasante.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

6. Altura y número de plantas

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU, o de los instrumentos que lo desarrollen. En el caso de no especificación de la misma ésta se fija en dos plantas (Baja +1).

2. La altura máxima en unidades métricas, dependiendo del tipo edificatorio, se fija:

a) Edificación aislada: 10 m

b) Edificación adosada: 8 m

Se admite que las naves alcancen esta altura con una sola planta. En todo caso la altura libre mínima de planta será de 260 cm.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbre podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2,50) metros.

3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa, *Condiciones Generales de la Edificación*, y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

4. En zonas consolidadas por la edificación con frentes de fachada configurados con altura homogénea, las nuevas edificaciones, ampliaciones o rehabilitaciones de las existentes, deberán adaptarse a dicha altura, quedando integradas con el resto.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Se atenderá a lo señalado en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la presente calificación.

2. La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los dieciocho (18) metros cuadrados construidos para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

3. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.

4. En el caso de elementos singulares como silos, tolvas, u otros elementos necesarios para el uso permitido a implantar que superen la altura máxima definida, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique su necesidad, ubicación y su impacto en el entorno.

8. Edificabilidad máxima

Tanto para edificaciones aisladas como adosadas se fija una edificabilidad máxima de 1m²/m² sobre superficie total de parcela.

9. Patios

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

2. No se admiten los patios de manzana.

3. Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en las Condiciones Generales de la Edificación, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

10. Condiciones particulares de estética

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.

2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos:

- actuaciones en suelos consolidados, se adoptaran soluciones acordes con las condiciones del entorno.
- actuaciones en suelos procedentes de planeamiento de desarrollo, las ordenanzas de dicho planeamiento establecerán las condiciones para estos elementos.
- en ambos casos será obligatorio la existencia de elementos que delimiten el espacio privado.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

4. Se prohíbe la creación de medianerías, salvo en el caso de edificaciones adosadas donde podrán generarse de forma temporal en ejecuciones diferidas.

5. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principios elementales de Arquitectura que den armonía a la fachada.

6. El área de retranqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén, esta se podrá destinar a zona de aparcamientos.

11. Dotación de aparcamientos

1. Para vehículos ligeros

1 plaza por cada 100 m² construidos

2. Para vehículos pesados (para naves >1000 m²)

1 plaza por cada 500 m² construidos

3. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

12. Condiciones particulares de uso

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Pequeña y mediana industria:	100%
-Almacén:	100%
-Pequeños talleres:	100%
-Talleres artesanales:	100%
-Agroindustrial:	100%
-Comercio local gran superficie:	10%*
*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.	
-Local comercial:	10%*
*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.	
-Instalación suministro de combustible:	100%
-Oficinas:	100%
-Recreativo:	10%*
*Actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes. Actividades relacionadas con el ocio que por su naturaleza no deben emplazarse en casco urbano residencial. Podrán implantarse como uso exclusivo.	
-Garaje:	
Planta baja y sótano.	
-Equipamiento comunitario:	100%
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.	

3. Industria Escaparate

1. Ámbito de aplicación

Serán de aplicación a los suelos calificados como Industria Escaparate Existente y Nueva Creación, así como en las zonas en las que así sea establecido por el planeamiento de desarrollo.

2. Condiciones generales de la parcelación

1. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las condiciones siguientes:

a) Edificación aislada

- Superficie mínima: 500 m²
- Frente fachada mín.: 20 m.

b) Edificación adosada

- Superficie mínima: 250 m²
- Frente fachada mín.: 10 m.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

3. Alineación a vial o espacio público

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo una distancia de 10 m a vial principal de acceso y de 5 m a viales secundarios.

En actuaciones sobre manzanas inacabadas se continuará con agrupación existente.

En casos de transformación que implique la demolición para edificación nueva en zonas consolidadas no excluidas expresamente, se adaptará la edificación a los nuevos parámetros.

Cuando se trata de unidades formales completas y atendiendo a criterios de evidente mejora en la edificación, el encaje morfológico y solución arquitectónica, esquema funcional, seguridad o salubridad en la intervención, podrá tramitarse la redacción y aprobación de nuevo parámetro mediante Estudio de Detalle, entendiendo que nunca la medida de retranqueo frontal será menor del valor establecido.

Los retranqueos a calles o lugar de uso público será de 5.00, para cualquiera de los tipos edificatorios.

Los retranqueos linderos, en el caso de edificación aislada, serán de 3.00 m.

En edificaciones de uso industrial situadas en márgenes de carreteras, habrá de atenderse a las condiciones específicas de retranqueo de la construcción impuesta por normativa sectorial, y que como mínimo se separarán 25 m de la arista exterior de la calzada.

4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima para cada una de las plantas permitidas, incluida la baja, será:

- a) Edificación aislada: 60 %
- b) Edificación adosada: 80 %

5. Ocupación bajo rasante

1. Podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano coincidirá con el de la edificación construida sobre rasante.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

6. Altura y número de plantas

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU, o de los instrumentos que lo desarrollen. En el caso de no especificación de la misma ésta se fija en dos plantas (Baja +1).

2. La altura máxima en unidades métricas, dependiendo del tipo edificatorio, se fija:

edificación aislada: 10 m

edificación adosada: 8 m

Se admite que las naves alcancen esta altura con una sola planta. En todo caso la altura libre mínima de planta será de 260 cm.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2,50) metros.

3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en

la presente normativa, *Condiciones Generales de la Edificación*, y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

4. En zonas consolidadas por la edificación con frentes de fachada configurados con altura homogénea, las nuevas edificaciones, ampliaciones o rehabilitaciones de las existentes, deberán adaptarse a dicha altura, quedando integradas con el resto.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la presente calificación.

2. La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los dieciocho (18) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

3. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.

8. Edificabilidad máxima

Tanto para edificaciones aisladas como adosadas se fija una edificabilidad máxima de 1 m²/m² sobre superficie total de parcela.

9. Patios

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

2. No se admiten los patios de manzana.

3. Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en las Condiciones Generales de la Edificación, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

10. Condiciones particulares de estética

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.

2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos:

- actuaciones en suelos consolidados, se adoptaran soluciones acordes con las condiciones del entorno.
- actuaciones en suelos procedentes de planeamiento de desarrollo, las ordenanzas de dicho planeamiento establecerán las condiciones para estos elementos.

En ambos casos será obligatorio la existencia de elementos que delimiten el espacio privado.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

4. Se prohíbe la creación de medianerías.

5. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principio elementales de Arquitectura que den armonía a la fachada.

6. El área de retranqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén, esta se podrá destinar a zona de aparcamientos.

7. Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria y expositiva, y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en el proyecto, que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

8. Será condición obligatoria para las edificaciones regidas por la presente calificación, contar con el frente de fachada totalmente terminado con calidad suficiente para configurar trama urbana, quedando prohibidas las fachadas con apariencia de naves industriales carentes de valor para configurar la fachada urbana.

A este aspecto, se exigirá composición de la fachada a viario principal con tratamiento adecuado de materiales, ritmo de huecos, terminación de cubierta, etc.

El Ayuntamiento podrá negar la licencia de obras de edificación, de no adaptarse el proyecto a estos requerimientos.

11. Dotación de aparcamientos

1. Para vehículos ligeros:

1 plaza por cada 100 m² construidos

2. Para vehículos pesados (para naves >1000 m²)

1 plaza por cada 500 m² construidos

3. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de

conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

12. Condiciones particulares de uso.

Esta calificación se destina a actividades industriales de baja contaminación y tamaño medio, en las que se desarrolla de forma conjunta con el uso industrial, almacén o taller una actividad comercial de forma complementaria en la misma parcela e incluso edificación.

Se caracteriza por su capacidad de configuración de fachadas urbanas a lo largo de vías importantes, escasa contaminación y cercanía al consumidor.

La presente Ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Pequeña y mediana industria:	100%
-Almacén:	100%
-Pequeños talleres:	100%
-Talleres artesanales:	100%
-Agroindustrial:	100%
-Comercio local gran superficie:	20%*
*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.	
-Local comercial:	20%*
*Exclusivamente relacionado con la actividad.	
-Oficinas:	100%
-Hospedaje (siempre que sea instalación o uso exclusivo)	100%
-Recreativo:	100%*
*Actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes. Actividades relacionadas con el ocio y recreo generadoras de una buena imagen urbana.	
-Garaje:	
Planta baja y sótano.	
-Equipamiento comunitario:	100%
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.	

4. Agro-Industrial.

1. Ámbito de aplicación

Serán de aplicación en los suelos calificados dentro de la categoría Agroindustrial.

2. Condiciones generales de la parcelación.

1. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las condiciones siguientes:

- Edificación aislada: Superficie mínima: 2000 m²
Frente fachada mínimo.: 20 m.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

3. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo una distancia de 15 m a vial principal de acceso y de 5 m a viales secundarios.

Los retranqueos a calles o lugar de uso público será de 5.00, para cualquiera de los tipos edificatorios.

Los retranqueos a linderos, serán de 5.00 m.

En edificaciones de uso agroindustrial situadas en márgenes de carreteras, habrá de atenderse a las condiciones específicas de retranqueo de la construcción impuesta por normativa sectorial.

4. Ocupación de parcela

La ocupación máxima para cada una de las plantas permitidas, incluida la baja, será:
edificación aislada: 60 %

5. Ocupación bajo rasante

1. Podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación, así como almacén.
2. El perímetro de la planta sótano coincidirá con el de la edificación construida sobre rasante.
3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

6. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU, o de los

instrumentos que lo desarrollen. En el caso de no especificación de la misma ésta se fija en dos plantas (Baja +1).

2. La altura máxima en unidades métricas, dependiendo del tipo edificatorio, se fija:
edificación aislada: 10 m

Se admite que las naves alcancen esta altura con una sola planta. En todo caso la altura libre mínima de planta será de 260 cm.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2,50) metros.

3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa, *Condiciones Generales de la Edificación*, y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

4. En zonas consolidadas por la edificación con frentes de fachada configurados con altura homogénea, las nuevas edificaciones, ampliaciones o rehabilitaciones de las existentes, deberán adaptarse a dicha altura, quedando integradas con el resto.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la presente calificación.

2. La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los dieciocho (18) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

3. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.

4. En el caso de elementos singulares como silos, tolvas, u otros elementos necesarios para el uso permitido a implantar que superen la altura máxima definida, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique su necesidad, ubicación y su impacto en el entorno.

8. Edificabilidad máxima

Se fija una edificabilidad máxima de 1m²/m² sobre superficie total de parcela.”

9. Patios

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.
2. No se admiten los patios de manzana.
3. Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en las Condiciones Generales de la Edificación, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

10. Condiciones particulares de estética

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.
2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
4. Se prohíbe la creación de medianerías.
5. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principio elementales de Arquitectura que den armonía a la fachada.
6. El área de retranqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén. Se podrá destinar a zona de aparcamientos y se amueblará y dotará de elementos vegetales arbustos o árboles, de acuerdo con el aprovechamiento de este uso.
7. Dado el uso concreto de esta calificación agroindustrial en el que juega un papel importante el espacio destinado a oficinas y/o comercial, la edificación se resolverá de forma que la fachada principal vinculada a vía de acceso, se compondrá con estos usos compatibles, de forma que generen una fachada de composición arquitectónica de mejor integración en la estructura urbana en la que se inserten. Se exigirá una calidad de materiales en fachada adecuadas a las condiciones del entorno.

11. Dotación de aparcamientos.

1. Para vehículos ligeros

1 plaza por cada 100 m² construidos

2. Para vehículos pesados (para naves >1000 m²)

1 plaza por cada 500 m² construidos

Será obligatorio la disposición de dársenas de carga/descarga en el interior de parcela, y preferiblemente no dispuestas en la fachada principal.

3. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

12. Condiciones particulares de uso.

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles, debiendo atenderse en todo caso a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Agroindustrial:	100%
-Comercio local gran superficie:	10%*
*Exclusivamente para comercio de productos relacionados con la actividad agroindustrial.	
-Local comercial:	10%*
*Exclusivamente para comercio de productos relacionados con la actividad.	
-Oficinas:	100%
-Recreativo:	10%*
*Solo usos motivados por la propia actividad como bares y restaurantes.	
-Garaje:	
En planta baja y sótano.	
-Equipamiento comunitario:	100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

5. Pequeños Talleres.

El uso pormenorizado de pequeño taller, comprende las actividades de mantenimiento, entretenimiento y reparación de pequeña maquinaria y de vehículos en general, así como pequeños almacenes con superficie máxima de 250m²

norma 159

Uso Terciario.

1. Uso global terciario.

Es uso de Servicio Terciario, el que tiene por finalidad la prestación de servicios públicos a los particulares, empresas u organismos, tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, servicios de alojamiento temporal, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, y otros servicios para el ocio y recreativos, etc.

2. Usos pormenorizados terciarios.

A efectos de su pormenorización, se establecen dos categorías dentro del uso global terciario: Terciario Comercial y Terciario No Comercial.

1. Terciario Comercial.

1. Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Terciario Comercial* en los documentos gráficos del PGOU.

Se trata de parcelas, o parte de parcelas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del PGOU.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección, así como las condiciones de regulación e implantación definidas en estas normas.

2. Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado Terciario Comercial como uso exclusivo

1. Parcela mínima

a) Para parcelas con calificación de Terciario destinadas a usos pormenorizados *Centros Comerciales Integrados*, desarrollados como uso exclusivo, se establece una superficie mínima de una (1) hectárea, debiendo la parcela tener condición de aislada y rodeada perimetralmente por viario y/o espacios libres de uso y dominio público.

b) Para el resto, usos comerciales en edificio exclusivo, la parcela mínima será la equivalente a la calificación residencial a la que se asemeje.

3. Alineación a vial o espacio público para uso pormenorizado Terciario Comercial como uso exclusivo.

Al tratarse de instalaciones en parcelas aisladas y rodeadas de viarios y/o espacios públicos en todo su perímetro, podrán disponer libremente sus líneas de edificación, debiendo guardar caso de retranqueos a linderos una distancia mínima de tres (3) metros.

4. Ocupación de parcela para uso pormenorizado terciario comercial en instalación singular.

Para el caso de edificaciones ubicadas en suelos con uso pormenorizado *Terciario Comercial* como uso exclusivo, la ocupación máxima en cualquier planta de la instalación edificación será de un cincuenta por ciento (50%), salvo condiciones específicas contenidas en planeamiento de desarrollo para edificaciones en manzana cerrada será del 80%.

5. Ocupación bajo rasante para uso pormenorizado Terciario comercial como uso exclusivo.

1. Se permite la construcción bajo rasante, sótano o semisótano, destinadas a aparcamientos y/o instalaciones al servicio de la edificación.

2. El perímetro de la planta sótano y/o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

6. Altura y número de plantas para uso pormenorizado Terciario comercial como uso exclusivo.

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU.

2. La altura máxima en unidades métricas se fija según altura, en las normas generales de la edificación. Como caso particular, se admite que la altura de la planta baja acumule una altura de hasta ochocientos (800) centímetros.

3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad principal, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

4. En aquellas instalaciones terciarias implantadas sobre suelos con uso pormenorizado terciario comercial en uso exclusivo, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar y/o del acatamiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que rebasarse inexcusablemente los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

7. Edificabilidad

La edificabilidad máxima para edificaciones comerciales exclusivas en bloques aislados será de 1 m²/m² sobre parcela neta. Para edificaciones comerciales exclusivas en otras tipologías asimilables a edificación residencial, tendrán la edificabilidad de la calificación residencial correspondiente.

8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima para uso pormenorizado Terciario comercial en uso exclusivo.

1. Se atenderá a lo señalado en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

2. En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades terciarias desarrolladas en instalaciones singulares por encima de la altura máxima permitida que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación, deberán adoptarse las medidas necesarias para integrar dichos elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

9. Condiciones particulares de estética para uso pormenorizado Terciario comercial en uso exclusivo.

1. Se cumplirán las condiciones particulares de estética fijadas para la calificación de *Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos*.

2. En todo caso, el proyecto de instalación para el comercial de único inmueble o complejo de ellos, deberá acompañarse de un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

10. Condiciones particulares de la calificación de Terciario asimilables a otras calificaciones residenciales

1. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario comercial, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores (manzanas), donde la calificación dominante sea alguna de las reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante.

2. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario comercial sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superiores (manzana), donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para la Calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos.

3. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

11. Usos compatibles.

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Almacén:	50%*
*Vinculado a la actividad comercial principal.	
-Pequeños talleres:	25%*
*inferior a 250m ² útiles. No en zonas comerciales. En planta baja y sótano.	
-Talleres artesanales:	25%
-Centro comercial integrado:	

-Gran establecimiento comercial gran superficie:	100%
-Superficies medias:	100%
-Comercio local de gran superficie:	100%
-Local comercial:	100%
-Instalación suministro combustible:	10%*

*Sólo en los terciarios comerciales específicamente indicados con la pormenorización de instalación de suministro de combustible, y en aquellos que por ley sea obligatoria la dotación de puesto de suministro s de combustible.

-Oficinas:	100%
-Hospedaje:	50%
-Garaje:	
Planta baja y sótano.	
-Equipamiento comunitario:	100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

Dentro del uso terciario comercial se distinguen las siguientes subcategorías:

a) Centros Comerciales Integrados:

Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos: a) acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes; b) aparcamientos privados; c) Servicios para los clientes; d) Imagen comercial común; e) Perímetro común delimitado. Se desarrolla como uso exclusivo según ordenanza

b) Gran Establecimiento Comercial (Gran Superficie Comercial):

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 2.500 m² de superficie útil de exposición y venta. Se desarrolla como uso exclusivo.

c) Superficies medias:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones inferiores a los 2.500 m² de superficie útil de exposición y venta. Se desarrolla como uso exclusivo

d) Comercio local de gran superficie: Cuando la superficie de venta es superior a 2.500 m² o siendo inferior a ésta requiere de licencia comercial según legislación específica de comercio (Ley de Comercio Interior de Andalucía). Se desarrolla como uso no exclusivo.

e) Comercio local o local comercial:

Se denomina así cuando la actividad tiene lugar en un establecimiento con superficie de exposición y venta inferior a 2.500 m² de superficie, y no está sujeta a licencia comercial preceptiva según la normativa de comercio. Se desarrolla como uso no exclusivo.

f) Instalaciones de suministro de combustible (gasolineras):

Se considera como un caso singular dentro del uso comercial. Puede ser en edificación exclusiva “gasolinera” o integrado dentro de otro uso comercial como complementario “punto de suministro”.

2. Terciario No Comercial.

Comprende todos los usos definidos como terciarios a excepción del comercial. Dentro de esta categoría se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Terciario de oficinas.

Corresponde a aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas y/o particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculada a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.

A los efectos de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1. Oficinas, en general.
2. Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda y utilizando alguna de sus piezas.

b) Terciario hospedaje.

Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias de estudiantes, colegios mayores, etc.

- Uso de Alojamiento en recintos abiertos. Camping.

Las construcciones no podrán superar en su conjunto una edificabilidad mayor de 0,05 m²/m² aplicado sobre la parcela neta de uso camping.”

c) Terciario recreativo.

Se entiende por uso pormenorizado terciario recreativo, el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo.

Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, “pubs”, etc)

Se pueden dar también, instalaciones singulares que desarrollen este uso pormenorizado como uso exclusivo, estando destinadas a albergar grandes centros con uso dominante lúdico, recreativo o cultural.

En general, tienen cabida dentro del uso pormenorizado terciario recreativo, todas las actividades que se definen en el Nomenclator de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 78/2.002, de 26 de febrero.

d) Terciario garajes

Se entiende por uso pormenorizado terciario de garajes al uso complementario de la edificación destinado a guarda de vehículos de carácter privado no prestando servicio público. Cuando el servicio es de carácter público, se denomina equipamiento de aparcamiento.

1. Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones establecidas en la presente norma serán de aplicación a los sectores calificados como *Terciario no Comercial* de forma genérica así como a los calificados como Terciario Hotelero, Terciario de Oficinas y Terciario Recreativo en los documentos gráficos del presente PGOU. También será de aplicación para los suelos así calificados por el planeamiento de desarrollo.

Se trata de parcelas, o parte de parcelas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria no comercial que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección, así como las condiciones de regulación e implantación definidas en estas normas para cada uso concreto.

2. Condiciones particulares de la calificación de Terciario no comercial

1. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria no comercial con usos exclusivos o dominantes de Hotelero, Oficinas o Recreativo, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas–, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante.

2. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes de Hotelero, Oficinas o Recreativo, sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superior (manzana), donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para la *calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos o Aislados*.

3. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo con las condiciones establecidas en la regulación y condiciones de implantación del uso concreto de que se trate, y en todo

caso la instalación a implantar, deberá cumplir con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

4. Para los nuevos desarrollos en suelo urbano, se establece la calificación residencial equivalente a la que habrán de adaptarse las nuevas edificaciones destinadas a usos terciarios no comerciales.

5. Para nuevos desarrollos en suelo urbanizable habrán de cumplirse las condiciones de regulación e implantación del uso concreto terciario no comercial, asignando el Planeamiento de desarrollo la calificación residencial equivalente a la que habrán de asimilarse. No obstante habrán de observarse las condiciones particulares fijadas en el presente Plan General para dichos sectores de suelo urbanizable.

3. Usos compatibles.

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Almacén:	25%*
*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.	
-Pequeños talleres:	25%*
*inferior a 250m ² útiles. No en zonas comerciales, en planta baja.	
-Talleres artesanales:	25%*
*Solo en planta baja.	
-Local comercial y local comercial de gran superficie:	25%*
*Solo en locales de planta baja.	
-Oficinas:	100%
-Hospedaje:	100%*
*Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como recreativo, en cuyo caso sólo se implantará el 25% de hospedaje.	
-Recreativo:	100%*
*Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como hotel, en cuyo caso sólo 25% de recreativo, de actividad acorde con el uso hotelero.	
-Garaje:	
En zona comercial en planta sótano. En zona no comercial en planta baja y sótano.	
-Equipamiento comunitario:	100%
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.	

norma 160

Uso equipamiento comunitario.

1. Uso global equipamiento comunitario.

El uso global de equipamiento comunitario incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento de servicios básicos.

Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, que puede ser pública o privada.

2. Usos pormenorizados de equipamiento comunitario.

1. Docente.

El uso pormenorizado equipamiento comunitario docente abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado.

Los equipamientos destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

2. Deportivo.

El uso pormenorizado equipamiento comunitario deportivo comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo, la edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de parcela neta, con una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones, incluso las descubiertas. Deberá destinarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

3. Sanitario.

Comprende las actividades relacionadas con las prestación de asistencia médica y/o servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio de hospitalización, excluyendo los prestados en despachos profesionales.

4. Asistencial.

Comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a las personas, a través de los denominados servicios sociales.

5. Social-cultural.

Comprende los equipamientos comunitarios donde se desarrollan actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc., tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc

6. Religioso.

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos, incluyendo el alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas.

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a éste. No se limita la altura, debiendo justificarse en cada caso.

7. Aparcamiento público.

Se define como el espacio fuera de la calzada, destinado específicamente al estacionamiento de vehículos de forma rotacional en régimen de servicio público, con independencia de la titularidad pública o privada y pudiendo ser cubiertas o al aire libre. Cuando el estacionamiento se realiza en espacio cubierto, se realiza de forma no rotacional y en régimen de propiedad privada, se denomina garaje, teniendo la consideración de uso terciario no comercial.

8. Servicios urbanos.

Dentro del que se incluyen servicios básicos para el buen funcionamiento de la ciudad, su protección y mantenimiento.

Dentro de esta categoría general se distinguen los siguientes subgrupos:

a) Servicios Administraciones Públicas.

Incluye las actividades de gestión de los asuntos públicos y atención al ciudadano en todos sus niveles, así como los servicios urbanos de salvaguarda de las personas (bomberos y protección civil), de mantenimiento de espacios públicos (servicios de limpieza), y de satisfacción de las necesidades de carácter público causadas por la convivencia en el medio urbano.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas y las alturas definidas en los planos de regulación de manzanas.

b) Mercados municipales.

Comprende las actividades relacionadas con el comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de mercancías para el abastecimiento de la población, desarrollado en ámbitos de titularidad pública.

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas normas. La altura máxima permitida será de tres plantas (B + 2).

c) Recinto Ferial.

Incluye suelos públicos destinados a acoger eventos festivos temporales y mercadillos urbanos, que puedan ser compatibilizados con otros usos como aparcamiento o espacio libre.

d) Defensa e Interior.

Incluye las actividades relacionadas con los institutos de las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado.

En lo que les fuere de aplicación, cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela.”

e) Cementerios, Tanatorios y Crematorios.

Incluye el conjunto de actividades que facilitan la inhumación o incineración de los restos humanos. La singularidad de este equipamiento radica en que, en todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 95/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. En cuanto al emplazamiento de los cementerios y crematorios deberán distar al menos 500 metros de las zonas residenciales.

f) Estaciones de pasajeros.

Es aquel uso que comprende el conjunto de actividades relacionadas con la parada intercambio, contratación, trasbordo, de los servicios de transporte viario, ferroviario e incluso marítimo, de pasajeros y/o mercancías

g) Infraestructuras básicas.

Es aquel relacionado con la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras de primera necesidad tales como el suministro de agua, saneamiento, energía, telefonía,...

norma 161

Uso Espacios Libres.

1. Uso global espacios libres.

El uso global de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, ajardinados o no, destinados a esparcimientos, recreo y reposo de la población.

2. Usos pormenorizados de espacios libres.

1. Parques Urbanos.

Dentro de este uso pormenorizado se incluyen los espacios libres con importantes zonas ajardinadas y arboladas, que por su magnitud constituyen parte importante en la estructura general urbana y que inciden de forma directa en la calidad ambiental y salubridad de la ciudad.

2. Plazas, jardines, paseos y zonas verdes.

Son espacios libres de uso público enclavadas en el medio urbano y carácter fundamentalmente local, dotando de espacios libres a áreas o zonas de tamaño medio.

3. Bandas de Protección Ambiental.

Son espacios libres de desarrollo formal en franjas que normalmente separan los cascos urbanos del suelo no urbanizable limitrofe. Estas bandas se tratarán con arbolado de gran porte y densidad, con el objeto de “aislar” los núcleos urbanos del medio rural en el que su ubican.

4. Espacios libres privados.

Son espacios libres privados las superficies libres de terreno incluidos en interior de parcelas privadas no ocupadas por edificación, que se destinan al ocio y recreo de la población asociada a la edificación pudiendo ser ajardinadas o no y contener dotaciones anexas como juegos, piscinas,...

3. Usos compatibles admisibles en espacios libres públicos.

Sobre los suelos calificados como espacios libres públicos, con independencia de su calificación pormenorizada de uso, se admitirán, siempre que así quede justificado, usos de equipamiento público. Así mismo, cuando la configuración del espacio libre público lo permita y las condiciones de uso del mismo lo justifiquen, podrán implantarse uso terciarios comerciales y/o recreativos de apoyo, mediante la oportuna concesión o autorización administrativa según proceda.

La implantación de los usos compatibles (equipamientos o usos terciarios), requerirá la previa tramitación de un Estudio de Detalle en el que se justifiquen al menos los siguientes aspectos:

- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la implantación de la instalación.
- Definición del ámbito a considerar para justificación de la superficie y la demanda de servicios. El ámbito podrá ser discontinuo siempre que así se justifique por la especial configuración de los espacios libres en determinadas zonas.
- Justificación de la ocupación de suelo por la instalación. La ocupación máxima por la edificación se limita al 5% de la superficie del ámbito de espacio público a considerar. A los efectos de este parámetro de ocupación máxima, no computará la superficie ocupada con instalaciones temporales no cubiertas que no supongan alteración de la configuración inicial del espacio público.
- Justificación de volúmenes propuestos. En ningún caso las edificaciones podrán superar las dos plantas.

norma 162

Uso Transporte y Comunicaciones.

1. Uso global transporte y comunicaciones.

Se define como uso para el transporte y las comunicaciones, los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como a los complementarios de éstos.

2. Usos pormenorizados de transportes y comunicaciones.

1. Red viaria.

Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y medios de transporte colectivos en superficie.

2. Aparcamientos en vía pública.

Espacios públicos adyacentes a la red viaria destinados al estacionamiento de vehículos.

3. Red ferroviaria.

Comprende los espacios destinados a acoger las vías que permiten el movimiento de vehículos sobre raíles.

4. Recinto portuario.

Comprende los usos y actividades relacionadas con el transporte marítimo, así como las operaciones complementarias de almacenaje y logística propios de la actividad portuaria.

norma 163

Cambios de calificación o usos del suelo

1. Como regla general y a tenor de lo dispuesto en el artículo 36 de la LOUA, cualquier modificación o innovación de uso fijado en este PGOU, deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, es decir por modificación puntual del PGOU, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

2. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales según lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 respectivamente de la LOUA con respeto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización. Asimismo, se exceptúan de estas reglas las innovaciones que el propio PGOU permite expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle; es decir se contemplan en la excepción:

a) La modificación para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por este PGOU, para sectores enteros de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y criterios y directrices de este planeamiento general, sin que dicha modificación pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o unidad de ejecución o a la ordenación de su entorno (artículo 13.1.b)

b) Los Planes Especiales que desarrollen y complementen las determinaciones de este Plan General pueden modificar la ordenación pormenorizada potestativa.

c) Los Estudios de Detalle pueden completar o adaptar algunas determinaciones del PGOU en áreas o sectores de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:

- establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el PGOU, Planes Parciales o Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

- fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas así como las determinaciones de ordenación establecidas en el párrafo anterior en caso de que estén establecidas en dichos documentos.

Tal y como prescribe el artículo 15 de la LOUA, los Estudios de Detalle, en ningún caso, podrán: modificar el uso urbanístico fuera de los límites señalados en el apartado c) que antecede; incrementar el aprovechamiento urbanístico; suprimir o reducir suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad por

disposición inadecuada de su superficie; o alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

d) la implantación de uso pormenorizado Terciario Comercial en aquellos suelos en los que está determinada la implantación de Terciario No-comercial, mediante la siguiente regulación:

d1. Será necesaria la acreditación de la necesidad, oportunidad y la viabilidad de la propuesta de modificación del uso pormenorizado;

d2. En Suelo Urbano Consolidado se acometerá mediante la aprobación de convenio urbanístico de gestión, siendo de aplicación los coeficientes de ponderación vigentes en el PGOU al momento de la propuesta o iniciativa. Se establecerán las compensaciones que en cada caso se determinen, teniendo en cuenta que quedarán cumplidas previa a la concesión de la licencia de edificación. El convenio recogerá el establecimiento de unos plazos, como garantía de ejecución, siendo de 3 meses, como máximo, para la presentación de la solicitud de licencia, contados desde la aprobación del convenio y, 3 meses, como máximo, para el inicio de las obras una vez concedida dicha licencia.

d3. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado se realizará la modificación en el seno de la figura de desarrollo de planeamiento propia del sector –Plan Parcial, Plan Especial-, siendo ésta la que establezca las condiciones de equilibrio y plazo bajo las que se desarrolle la propuesta. En este caso serán de aplicación los coeficientes de ponderación vigentes en el PGOU al momento de la propuesta o iniciativa. En todo caso, no se incrementará la edificabilidad, no se modificará el Aprovechamiento medio y, el posible incremento de aprovechamiento objetivo que pudiera producirse en el sector será excedentario y de cesión municipal.

d4. A todos los efectos, serán de aplicación la normativa urbanística particular y sectorial que le corresponda a cada uso, independientemente de su implantación alternativa o existente.

norma 164

Condiciones de la modificación

1. La propuesta de nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados por la LOUA. Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las

medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras.

3. En el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la administración competente por razón de la materia, y prever su destino a otros usos públicos o de interés social.

4. Las innovaciones en suelo clasificado como no urbanizable deberán justificar expresamente que las propuestas garantizan la preservación de esta categoría de suelo.

5. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. No obstante, no será considerado como modificación de Plan, la alteración que conlleve ampliación de la zona delimitada con ese fin.

6. No obstante lo dispuesto en los apartados que preceden, en defecto de previsión expresa de este PGOU o planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de particulares, mediando informe técnico favorable, podrá en los términos del artículo 15 de la LOUA afectar la ordenación del planeamiento de superior jerarquía con los objetivos y límites que señala el citado precepto, sin que sean considerados modificación de los citados instrumentos de planeamiento.

norma 165

Norma general de Compatibilidad de Usos

1. Alcance de la calificación de Equipamiento y compatibilidad de usos. Se ajustará a las siguientes reglas:

a) En parcelas o edificaciones de uso equipamiento sin determinar, calificadas como equipamientos varios, podrán implantarse todos aquellos equipamientos comunitarios acordes con el emplazamiento y condiciones de la parcela o inmueble, siempre de conformidad con lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación y Ordenanzas Municipales que complementan este documento de PGOU

b) La calificación pormenorizada o el señalamiento de un equipamiento concreto (educativo, deportivo, cultural...) que no forme parte de la ordenación estructural, implica que deberá implantarse el especificado expresamente, salvo que en el momento de materializar su implantación, medie informe técnico que aconsejare su alteración debiendo justificarse la no necesidad de tal equipamiento y la conveniencia de la implantación de otro.

c) Se considerarán usos compatibles con equipamiento, aquellos otros que no impidan o afecten al normal desarrollo de la función principal del mismo y coadyuven los fines dotacionales previstos. En cualquier caso los usos compatibles a implantar no superarán más del 20% de superficie útil del equipamiento.

2. Con carácter general, serán compatibles con el uso residencial en el grado de implantación que establecen las Ordenanzas dependiendo de la calificación concreta, los siguientes usos:

a) Usos Industriales: almacenes (siempre que no sean de productos que puedan resultar molestos con el uso residencial) los pequeños talleres (planta baja e inferiores a 250 m² útiles) y talleres artesanales.

b) Terciario Comercial siempre es compatible, excepto gasolinera.

c) Terciario No Comercial: hospedaje, oficinas, recreativo dependiendo del uso concreto (singularidad de establecimiento de esparcimiento que se localizarán en edificios de uso exclusivo y a distancia de 250 m del uso residencial), garaje en planta sótano (con limitaciones en zona comercial).

d) Equipamientos (dependiendo de uso concreto y legislación sectorial aplicable y con la singularidad de la limitación prevista en cuanto a la localización de cementerios y crematorios según establece la norma 160.2.8.e).

3. Los Usos Industriales: con carácter general serán compatibles con el propio uso industrial, en el grado de implantación que establecen las Ordenanzas; dependiendo de la calificación concreta son compatibles con otros usos en sus modalidades de pequeños talleres (siempre en planta baja y no en centro comercial) y talleres artesanales (con todos los usos y limitaciones propias de la legislación aplicable) en el grado de implantación que establece la Ordenanza Municipal dependiendo de la calificación concreta.

4. Terciario, con carácter general será compatible en el grado de implantación que establecen las Ordenanzas dependiendo de la calificación concreta, (a excepción de gasolinera-terciario comercial- y establecimientos de esparcimiento -terciario no comercial), con la práctica totalidad de los usos antes definidos con el grado de implantación y condiciones que se establece en las Ordenanzas y atendiendo asimismo a lo dispuesto en las diferentes normativas específicas. Singularidad también a tener en cuenta en el uso de garajes con relevantes excepciones de implantación en la zona comercial.

5. La diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres, siempre requerirá modificación puntual del PGOU, no será considerado como tal la modificación que implique ampliación de la zona delimitada con ese fin.

6. No obstante lo dispuesto en los apartados que preceden, en defecto de previsión expresa de este PGOU o planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de particulares, mediando informe técnico favorable, podrá en los términos del artículo 15 de la LOUA afectar la ordenación del planeamiento de superior jerarquía con los objetivos y límites que señala el citado precepto, sin que sean considerados modificación de los citados instrumentos de planeamiento.

norma 166

Usos posibles de la edificación

1. En el ámbito del presente PGOU se consideran usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones y/o instalaciones construidas sobre los Suelos considerados aptos para la edificación.

2. Todos los usos a implantar en las edificaciones cumplirán con las determinaciones contempladas en el PGOU, así como con las condiciones generales de la edificación y las determinaciones correspondientes a las diversas calificaciones detalladas en la Ordenanza Municipal de Edificación.

3. Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados se asimilarán a aquellos que funcionalmente les sean más próximos.

4. Todos los usos de la edificación, y las actividades que conllevan aparejados, contemplados en el ámbito del PGOU así como los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial vigente de afección, y específicamente, a las Ordenanzas Municipales de Edificación que complementan el presente documento que limitarán, en su caso, la posibilidad de implantación o la intensidad y compatibilidad de los mismos.

5. Bajo rasante sólo podrán implantarse los siguientes usos:

a) Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación.

b) Aparcamientos y garajes.

c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado sobre rasante en el mismo edificio disponiendo de acceso común.

6. Cuando en una misma edificación se desarrollen dos o más actividades, cada una de las mismas cumplirá con las condiciones establecidas para su uso respectivo.

Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.

Capítulo 2

Condiciones Urbanísticas Generales

norma 167

Condiciones de forma.

A) Condiciones de Parcela.

1. Ámbito de aplicación.

Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre nuevas parcelas, fruto de las operaciones de parcelación, que deberán considerar en todo caso las determinaciones que se establezcan en las condiciones de calificación del PGOU y Ordenanza de Edificación.

2. Definiciones.

Se entenderá por condiciones de parcela los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vendrán impuestas, de un lado por las condiciones del uso al que se destine la parcela, y por las derivadas de las condiciones particulares de la calificación donde se sitúe.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

1. Manzana.

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

2. Parcela.

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

3. Parcela edificable o neta.

Es la resultante por aplicación de las alineaciones oficiales.

4. Parcela mínima

Es la comprendida dentro de las alineaciones oficiales que reúne los requisitos de forma y superficie especificados en la presente ordenanza.

En cualquier caso, en el suelo urbano consolidado se admitirá como parcela mínima la existente en el parcelario catastral urbano en el momento de aprobación de este Plan General.

5. Superficie de parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

6. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.

7. Solar.

Es la parcela situada en Suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en las Normas de este PGOU, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

3. Segregaciones y agregaciones de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por la legislación urbanística y por ende con el planeamiento, y específicamente, las indicadas en las condiciones de calificación. Las parcelas existentes de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles.

4. Condiciones para poder edificar una parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones además de las que le sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen.

1. Condiciones de planeamiento:

Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU, o los instrumentos posteriores, señalen para el desarrollo del área, que deberá estar en todo caso calificada para un uso edificable.

2. Condiciones de urbanización:

a) Estar emplazada con frente a una vía que tenga acceso rodado, calzada pavimentada y en su caso encintado de acera y disponga de todos y cada uno de los servicios urbanos siguientes: abastecimiento de agua; evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado; y suministro de energía eléctrica.

Todos estos servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir.

b) Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación, hasta que la parcela adquiera las condiciones expresadas en el anterior párrafo.

3. Condiciones de gestión:

Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que se fijan en este PGOU, o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que, en su caso, pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

4. Condiciones dimensionales:

Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el PGOU, o los instrumentos que lo desarrollen en relación con:

a) Superficie: que deberá de ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

b) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento u Ordenanza de Edificación como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán de cumplir las que les sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen, y a la regulación de la calificación en que se localicen.

B) Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

1. Definición y ámbito de aplicación.

Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de calificación.

Las condiciones de situación y forma de la edificación se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de calificación.

2. Condiciones de posición de la edificación

1. Alineaciones Oficiales.

Determinación gráfica contenida en la documentación gráfica del PGOU y planeamiento que lo desarrolla, que separa el espacio edificable del no edificable.

Dentro de estas se definen dos tipos:

a) Alineaciones Exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías públicas, calles y plazas.

b) Alineaciones Interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio abierto interior, con patios de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación.

2. Alineaciones Actuales.

Son las líneas definidas por la intersección del plano de fachada de las edificaciones existentes con el terreno. Estas líneas pueden ser no coincidentes con las alineaciones oficiales.

3. Posición de la edificación respecto de las alineaciones

- En línea: Cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.
- Fuera de línea: Cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.
- Retranqueada: Cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

4. Línea de Edificación.

La línea de edificación es la intersección del plano de fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

5. Fondo Máximo Edificable.

Es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica de este PGOU, o la fijada en las condiciones particulares de calificación, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre interior de la propia parcela.

6. Línea Máxima de Edificación.

Es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del PGOU, o fijada en las condiciones particulares de calificación, que representa la línea que no puede rebasar en ningún caso la edificación.

7. Plano de fachada y de medianera.

Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, (exterior o interior), conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

Las fachadas pueden ser exteriores o interiores, dependiendo de si dan a al exterior de la parcela o al interior de la misma.

Plano de medianera o fachada medianera, es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

8. Separación a linderos.

Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a este último.

Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero y a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de calificación, y/o en los instrumentos de desarrollo del PGOU de Motril.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación, incluyendo sus cuerpos volados excepto los definidos como elementos salientes (aleros y cornisas).

9. Retranqueo.

Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo para la edificación. El retranqueo puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.**
- b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.**

El retranqueo se medirá en la misma forma determinada para la separación a linderos.

10. Rasante

Rasante es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente.

Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

11. Rasante interior de parcela

Se define como el plano determinado por la intersección de los linderos de una parcela con el terreno. Cuando los linderos sean de separación del espacio público, (calle, plaza,...) las trazas de dicho plano estarán constituidas por la intersección del plano de cerca o fachada (lindero a espacio público) con el plano que contenga la cota de referencia (acera o rasante del espacio público).

12. Cota natural del terreno cota de referencia.

Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora o de edificación sobre el mismo.

La modificación de la rasante natural del terreno debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras, de urbanización o su aceptación en el correspondiente proyecto de edificación.

13. Cota de Referencia.

Cota de referencia es la altitud que sirve como cota 0 ó nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

Como norma general se utilizará como cota de referencia para medición de alturas la cota de acera terminada, y en ausencia de ésta, la rasante del vial público al que se alinee la edificación. En caso de edificaciones con fachadas interiores, se tomará como cota de referencia la definida por la rasante interior de parcela.

Condiciones de Ocupación, Edificabilidad y Aprovechamiento.

1. Ocupación.

Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos volados al interior de la parcela y, excluidos los cuerpos volados sobre vía pública, así como los elementos salientes tanto a interior de parcela como a vía pública.

2. Superficie Ocupable.

Es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, bien indirectamente, como conjunción de referencias o parámetros de posición de la edificación sobre parcela, bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente numérico de ocupación.

3. Coeficiente de Ocupación.

Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Expresado en % es el porcentaje de ocupación máxima.

4. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada será la específica establecida para cada calificación en la Ordenanza de Edificación, mediante la asignación del correspondiente coeficiente de ocupación.

Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación, resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultase.

La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Igualmente en cada calificación se determinará la ocupación máxima a considerar bajo rasante.

5. Superficie libre de parcela.

Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación y/o edificabilidad en la misma.

Los terrenos que quedaran libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación.

6. Superficie edificada.

Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, incluidas la de cuerpos por encima de la altura máxima permitida que dispongan de superficie útil.

El cómputo de la superficie edificada a los efectos de cumplimiento de la edificabilidad, o superficie máxima edificable se hará deduciendo de la superficie total edificada las superficies siguientes:

- La de plantas sótano o semisótano, (o parte de las mismas), si la cara superior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,40 metros de altura desde la cota de referencia. La superficie que tenga la cara superior de su forjado por encima de 1,40 metros, por encima de la cota de referencia, computará edificabilidad, con independencia del uso al que se destine.
- La superficie correspondiente a los soportales de uso público.
- La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

- La superficie de plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
- La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
- La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas y elementos ornamentales de cubierta.
- La de balcones o voladizos cerrados por uno de sus cuatro lados, salvo cuando su saliente sea superior a 50 centímetros, en cuyo caso computarán al 50%. Los que estén cerrados por dos de sus lados computarán al 50%, y si están cerrados en tres lados, computarán al 100%.
- La superficie de espacios cubiertos con pérgolas, salvo cuando éstas se ejecuten con elementos estructurales que computarán al 50%. A estos efectos, se entiende por pérgolas estructurales aquellas ejecutadas por prolongación de los propios elementos estructurales que componen el entrevigado del forjado de techo de la planta en la que se ubican.
- La superficie de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, a excepción de los espacios bajo cubierta inclinada que computarán edificabilidad a partir de 1,5 metros de altura libre.
- La superficie de huecos en forjado asociados a soluciones singulares de espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios o soluciones análogas), en las que sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio.

7. Superficie útil.

Es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al que se destine.

Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados, considerando para voladizos cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos volados cerrados, la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda (patios, balcones, etc.)

8. Superficie máxima edificable. Edificabilidad.

Es el valor límite que señala el planeamiento para la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento, bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela (fijando las condiciones de ocupación y altura), bien con el coeficiente de edificabilidad. En cualquier caso se deberá atender a las condiciones más restrictivas derivadas de la aplicación de ambos criterios.

9. Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie máxima edificable y la superficie de parcela neta (es decir, con exclusión de todos los espacios de carácter público) que debe atender la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m2t) por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela (m2s).

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo.

10. Aprovechamiento Objetivo, Subjetivo, Medio y Techo Característico.

1. Se entiende por aprovechamiento objetivo o máximo la superficie máxima edificable medida en metros cuadrados de techo característico (m2tc), permitida por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

2. Se define el aprovechamiento subjetivo como la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo característico (m2tc), que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. Se entiende por techo característico, la superficie construible sobre un terreno expresada en metros cuadrados (m²) edificables en el uso y tipología característicos del área de reparto; es decir afectada por el correspondiente coeficiente de ponderación. Cuando el uso y tipología es el característico del área de reparto, los m² de techo característico coinciden con el realmente edificable, al ser el coeficiente de ponderación igual a la unidad.

4. El aprovechamiento medio (AM) se define como la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a cada área de reparto.

norma 168

Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

1. Altura de la edificación.

Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

2. Altura máxima.

La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

La altura máxima se fija como valor límite de la altura de la edificación.

A cada altura máxima, fijada en unidades métricas, corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU, estableciéndose los siguientes valores máximos por núcleo como norma general:

-Motril:	B+6
-Varadero-Santa Adela:	B+3
-Playa de Poniente:	B+4
-Playa Granada:	B+3+A
-Torrenueva:	B+4
-Puntalón-Ventillas:	B+2
-Carchuna:	B+2
-Calahonda:	B+3
-Tablones:	B+1
-La Garnatilla:	B+1

La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas según se expone a continuación:

Baja :	455 cm.	Cuatrocientos cincuenta y cinco
Baja más una (B+1):	770 cm.	Setecientos setenta
Baja más dos (B+2):	1085 cm.	Mil ochenta y cinco
Baja más tres (B+3):	1400 cm.	Mil cuatrocientos
Baja más cuatro (B+4):	1720 cm.	Mil setecientos veinte
Baja más cinco (B+5):	2040 cm.	Dos mil cuarenta
Baja más seis (B+6):	2370 cm.	Dos mil trescientos setenta

La altura máxima de los áticos será de 3,15 metros hasta la cara superior de su forjado de techo, tomando como referencia la cara superior de su forjado de piso.

Asimismo, se establecen los siguientes valores máximos para la altura de la planta baja en función del número de plantas totales de la edificación:

Baja :	455 cm.	Cuatrocientos cincuenta y cinco
Baja más una (B+1):	455 cm.	Cuatrocientos cincuenta y cinco
Baja más dos (B+2):	455 cm.	Cuatrocientos cincuenta y cinco
Baja más tres (B+3):	485 cm.	Cuatrocientos ochenta y cinco
Baja más cuatro (B+4):	485 cm.	Cuatrocientos ochenta y cinco
Baja más cinco (B+5):	515 cm.	Quinientos quince
Baja más seis (B+6):	515 cm.	Quinientos quince

En caso de existir semisótano, la altura que resulta de sumar la altura del semisótano por encima de la cota de referencia más la altura de la planta baja, deberá estar comprendida dentro de estos valores definidos como máximos para la planta baja.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores antes señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del PGOU, y aquellos edificios que por su interés arquitectónico se sometan a rehabilitación o conservación, o aquellos que por condiciones especiales de normativa sectorial lo exijan.

3. Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.

Se establecen los siguientes criterios para fijación de la cota de referencia en función de la posición del edificio en la parcela, la situación del edificio respecto a calles y las pendientes de las calles contiguas.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

a) Edificios con frente a una sola vía.

Se tomará como cota de referencia para medición de la altura máxima, la de la rasante de calle o acera en el extremo de la fachada de menor cota.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

Se tratará toda la fachada como un único desarrollo longitudinal que deberá cumplir la altura máxima tomando como cota de referencia la de la rasante de calle o acera en el extremo de la fachada de menor cota.

Como caso particular se admite que en edificaciones en esquina de superficie en planta inferior a 300 m² y desnivel entre extremos de calles inferiores a 1,40 metros, se tome como cota de referencia para medición de alturas el punto de la fachada con rasante de calle de cota media entre los extremos.

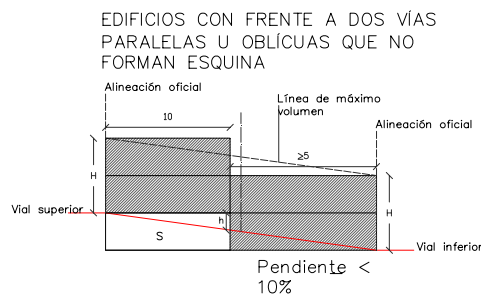
En los casos en los que esta solución genere una altura de planta baja excesiva, se tratará formalmente la fachada de forma que se minore visualmente la altura del bajo.

c) Edificios con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no forman esquina.

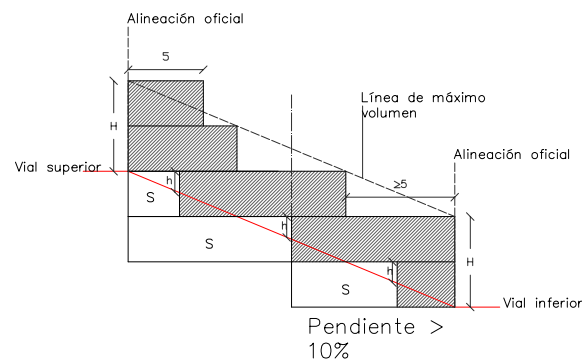
La altura máxima permitida en la parcela queda definida por la línea teórica que resulta de unir el punto más alto permitido en cada una de las fachadas opuestas.

Si las calles se encuentran a distinta cota se establece que la altura máxima permitida medida en la calle de mayor cota podrá extenderse hacia el interior de la parcela a una distancia de:

10 m. para pendientes $\leq 10\%$



5 m. para pendientes $> 10\%$



La pendiente a la que se hace referencia se medirá en la línea que resulta de unir los puntos de cota de referencia en cada una de las calles opuestas.

En cualquier caso, la extensión de la altura mayor hacia el interior de parcela no podrá exceder de la línea media definida entre alineaciones opuestas.

El fondo mínimo edificable hasta el que se aplicará la cota de referencia en el frente de menor cota será de 5 metros.

En todos aquellos casos en que no fuera posible la aplicación y cumplimiento de los parámetros anteriores, será necesario realizar un Estudio de Detalle previo de la manzana para garantizar que la volumetría proyectada no produce impacto en el entorno que la rodea.

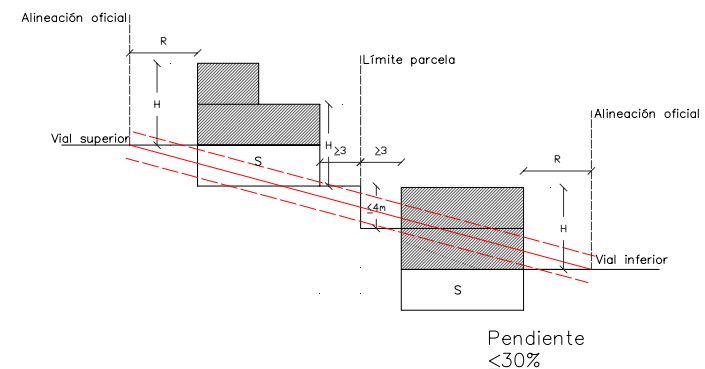
2. Edificios exentos.

Son aquellos que no se alinean a calle estando emplazados en interior de parcela.

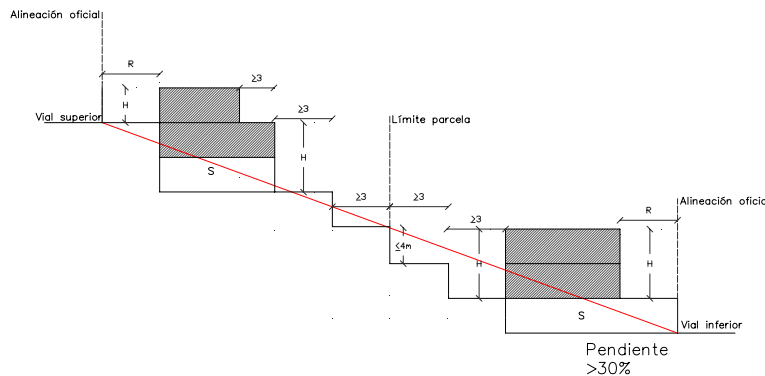
La medición de alturas máximas de edificaciones exentas se determinará en función de la pendiente del terreno:

- Para pendientes no superiores al 30%, se tomará como cota de referencia la rasante interior de parcela, con una tolerancia de ± 1 metro respecto de la cota natural del terreno en el sentido longitudinal de las fachadas. En consecuencia, la vivienda y el espacio libre de la parcela, se fraccionarán en el número conveniente de partes, de profundidad no inferior a 3 metros, para evitar que aparezcan muros de contención de altura superior a 4 metros.

EDIFICIOS EXENTOS



- Para pendientes superiores al 30%, se tomará como cota de referencia para la medición de alturas una plataforma de 3 metros sobre la cota de la acera. Dicha plataforma se cerrará hacia la vía pública mediante muro de altura según determinen las condiciones de planeamiento o aplicando las condiciones del entorno, esta altura nunca será superior a 4,5 metros. Las características de dicho muro quedarán definidas en el correspondiente planeamiento de desarrollo, de forma que se consiga una imagen urbana homogénea. En consecuencia, la vivienda y el espacio libre de la parcela, se fraccionarán en el número conveniente de partes, de profundidad no inferior a 3 metros, para evitar que aparezcan muros de contención de altura superior a 4 metros.



En caso de nuevas parcelaciones en las que en una misma agrupación de parcelas se den situaciones contenidas en ambos casos, pendiente superior al 30% y pendiente inferior al 30%, la figura de planeamiento que defina la agrupación optará por un criterio u otro para la medición de alturas. Esta se realizará desde el planeamiento de desarrollo, de tal forma que se siga el mismo criterio para todas las parcelas pertenecientes a la misma manzana.”

3. Áticos

La altura máxima de los áticos se establece en 3'15 m. medidos entre la cara superior del forjado de piso y la cara superior del forjado de cubierta.

En los edificios que según regulación de alturas del presente Plan puedan construir planta ático, se medirán las alturas según los criterios definidos en puntos anteriores hasta la cara superior del forjado de la última planta de piso, y desde éste, el ático no podrá sobrepasar en ningún punto la altura máxima de 3'15 m.

4. Tipos de plantas, condiciones y altura libre.

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

1. Sótano.

Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.

2. Semisótano.

Es la planta que teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso ciento cuarenta (140) centímetros sobre la cota de referencia.

La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior en ningún caso a doscientos veinte (220) centímetros en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos. Para uso de aparcamiento ésta condición se hará cumplir al menos, en cualquiera de los puntos comprendidos en las zonas comunes de recorrido y maniobra de vehículos.

3. Planta Baja.

Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a ciento cuarenta (140) centímetros de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia.

Si se destina a uso de vivienda la altura libre mínima de la planta será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco (75) por ciento de la superficie útil de dichas plantas, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) en el resto.

Si no se destina a uso de vivienda, la altura libre mínima, será la que establezca específicamente la reglamentación que sea de aplicación al uso compatible y permitido a que se destine, sin superar la altura máxima establecida para las plantas bajas en función de la altura total de la edificación. En ningún caso será menor de doscientos cincuenta (250) centímetros

4. Entreplanta.

Podrán construirse en la planta baja de la edificación no destinada a uso de vivienda y siempre que las condiciones de altura de dichas plantas bajas permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte (220) centímetros, y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por esta Ordenanza.

La entreplanta deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de cualquier fachada exterior del inmueble.

La superficie de entreplanta no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja.

5. Planta Piso.

Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre mínima dependerá del uso concreto al que se destinen, debiendo cumplir con las condiciones particulares establecidas para cada uso en las presentes ordenanzas. Como norma general las plantas tendrán altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220), si es preciso para instalaciones (baños, cocinas, almacenes,...) en un máximo del 25 % de la planta.

6. Planta Ático.

Constituye la última planta permitida en donde así lo establece la documentación gráfica del PGOU señalándose con la nomenclatura habitual de plantas seguida de + A.

Esta planta se retranqueará como mínimo 3,5 metros respecto de la alineación oficial y/o sobre la fachada de la planta inmediatamente anterior, debiendo quedar por debajo de un plano imaginario formando 45° con el forjado de piso, trazado desde la intersección de la fachada con dicho forjado.

Si existen edificios colindantes con altura reguladora menor, el ático deberá retranquearse además 3 metros de las medianerías con dichos edificios, debiendo realizar tratamiento de fachada en dichos retranqueos. Si los edificios medianeros son de igual altura reguladora, podrán adosarse los áticos, siempre que cumplan el resto de condiciones. Como excepción a lo anterior, los áticos a implantar en calificaciones turísticas- denominados en documentación gráfica como A₁ - ya sean residenciales o terciarias en tipologías de bloque aislado, podrán organizarse de manera libre, sin superar la ocupación máxima permitida sobre la planta inferior.

La ocupación de estas plantas ático, se limita al 60% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente anterior.

Como valor mínimo para la altura libre de planta ático, se fija el mismo que para planta piso.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores anteriormente señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del PGOU, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

Igualmente quedarán excluidos del cumplimiento de los parámetros señalados para las plantas bajas y de piso, aquellos usos de la edificación que permitiesen un valor inferior en las condiciones de regulación de los mismos establecidas en esta Ordenanza.

5. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con inclinación máxima de 45° para cualquiera de sus faldones y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de 3,5 m. la cota de la cara superior de última planta, excepto en el caso en que esta última planta sea ático, en cuyo caso la inclinación máxima de los faldones se limita a 30° y la altura máxima de cumbrera a 2,5 m. El espacio bajo estas cubiertas, cuando así lo permita su diseño, podrá destinarse a local de uso comunitario como local de instalaciones o anejos comunes de la edificación, que deberán ser accesibles desde los espacios comunes del edificio. En viviendas unifamiliares podrá utilizarse como espacio vividero.

- Los pretilos de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento sesenta (160) centímetros, medidos desde la cara superior del forjado de la última planta, excepto en los casos en que fuera necesaria una altura superior por exigencias de proyecto o para ocultar las instalaciones ubicadas en cubierta, previa justificación.

- Los cerramientos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de 180 cm. medidos desde la cota de acabado de la azotea. El encuentro entre los pretilos de fachada y estos cerramientos tendrá una inclinación máxima de 30°.

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, y antenas con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo.

- Los aparatos de acondicionamiento de aire, captación de energía solar, y depósitos de agua. Se instalarán directamente sobre el último forjado permitido, quedando incluidos en el cuerpo de cubierta. Excepcionalmente y previa justificación, por causas tales como falta de espacio, mala orientación solar o imposibilidad técnica, podrán instalarse sobre los cuerpos auxiliares a la construcción, tales como cajas de escaleras o ascensores, siempre que queden ocultos desde cualquier punto de la vía pública mediante cerramiento ligero de altura máxima de 100 centímetros, medidos sobre la cara superior del forjado del torreón.

- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

- Las cubiertas o remates de edificaciones singulares. Tales como torres, campanarios, cubiertas singulares, elementos ornamentales de gran tamaño, etc...

Debiendo, no obstante someterse a evaluación de la comisión técnica municipal mediante un estudio de volúmenes que justifique su adecuación al entorno y la no generación de impacto en el mismo.

- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables. Su altura máxima será de trescientos cincuenta (350) centímetros, permitiéndose alcanzar los 400 centímetros sólo en la zona del ascensor, medida dicha altura desde la parte superior del forjado terminado de la azotea a la cara superior del forjado de techo. Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores podrán tener asociados construcciones con una área equivalente al 15% de la superficie de la planta última sobre la que se ubican; serán de uso comunitario y estarán destinados a servicios y/o instalaciones colectivas del

edificio y a caja de escalera y ascensor. Dicho porcentaje podrá superarse sólo cuando sea necesario para contener la caja de escaleras y el ascensor de acceso a la azotea, previa justificación. En viviendas unifamiliares, estos espacios anejos podrán ser dependencias vivideras, no pudiendo superar en ningún caso una superficie máxima de 20 m² construidos incluyendo la destinada al torreón de escalera.

En todo caso quedarán sometidas al cumplimiento de las determinaciones de la calificación específica definidas en el apartado correspondiente de esta Ordenanza.

6.- Tipos de patios, dimensiones mínimas

Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela.

Los patios pueden ser:

1. Patio de parcela.

Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela.

Por su función estos patios pueden ser:

a) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar piezas no habitables de la edificación. Todo patio de ventilación deberá cumplir las siguientes determinaciones:

- La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a doscientos (200) centímetros.

- En todo patio de ventilación, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de la altura máxima vinculada al mismo (H/5).

- Todo patio de ventilación tendrá una superficie útil igual o mayor a cuatro (4) metros cuadrados.

b) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación. Sus dimensiones se ajustarán a las que se indican a continuación:

- La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

- En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros y de diámetro igual a un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3). Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud existente, medida perpendicularmente al paramento, desde el eje del hueco considerado hasta el muro más próximo.

- Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a nueve (9) metros cuadrados.

2. Patio abierto:

Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre público. Cuando tiene su pavimento por debajo de la cota de referencia, se denominará patio inglés. Tendrán consideración de patio abierto los entrantes de fachada, cuya profundidad sea mayor de 1,5 metros y en cuyos paramentos se abran huecos de locales de cualquier uso.

El ancho mínimo de los patios abiertos será de $\frac{1}{4}$ de la altura, siempre que esta dimensión sea superior a 3 metros cuando los testeros del patio sean ciegos, y a 6 metros cuando en dichos testeros se abran huecos, cualquiera que sea su uso.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a 1,5 veces el ancho del patio. Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior su profundidad será igual o menor que el ancho de patio.

3. Patio de manzana:

Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vivero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.

Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

Habrà de tener un lado mínimo que se medirá perpendicularmente en todas y cada una de las fachadas interiores. La dimensión del lado mínimo está en función de la altura de la edificación asociada al patio:

- edificios de hasta tres plantas al patio: 12 m.

- A partir de tres plantas se incrementará la dimensión del lado a razón de 3 m. por cada planta mas: $L = 12 + 3 (np-3)$, siendo **np** el número de plantas totales vinculadas al patio.

En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150) metros cuadrados.

- Los patios de manzana con viviendas vinculadas al mismo en las que no se cumplan las condiciones de accesibilidad definidas en el Apéndice 2 de la CPI a efectos de facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios, deberán contar con instalación de hidrantes que garantice la efectividad de las labores de extinción.

- Podrá eximirse de la obligatoriedad de dicha instalación de hidrantes en los casos en que así se estime por los Servicios Municipales de Extinción de Incendios, con la emisión del correspondiente informe.

4. Condiciones Generales:

En aplicación de cualquier tipo de patio se entenderá:

Anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.

Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción.

Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.

Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos de azoteas, cornisas o aleros de elementos contruidos (las barandillas no computan para medición de la altura máxima de la edificación).

Cuando existan varias alturas vinculadas al patio, se considerará la mayor cuando afecte a más de un lado del mismo, para el cálculo del lado mínimo de dicho patio.

No se admiten patios mancomunados salvo en viviendas unifamiliares en las que será de aplicación las determinaciones establecidas para estos en la normativa de viviendas de protección oficial (VPO).

5. Acceso a los patios.

Cualesquiera que sea la naturaleza del patio, éste deberá contar con acceso al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía del mismo, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permiten el acceso a las viviendas que rodean al mismo.

6. Construcciones en los patios.

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación en patios si éstas ocupan la superficie mínima establecida para los mismos, cualquiera que sea su tipo. No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario a disponer en los patios de manzana.

norma 169

Queda vacía de contenido.

Título 11 Suelo No Urbanizable

Capítulo 1

Definiciones

norma 170

Definición y ámbito de aplicación

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable, los terrenos no incluidos dentro del suelo urbano o urbanizable por constituir espacios de especial protección en razón a las siguientes consideraciones: por su valor natural, forestal o agrícola; por la facilidad de alteración por la erosión y el deslizamiento; por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales; valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Se incluyen además dentro del suelo no urbanizable los destinados a implantación de infraestructuras varias o aquellos que en sí mismos constituyen infraestructuras naturales, así como los que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación.

2. El ámbito, situación y subclasificación de esta clase de suelo está grafiada en el plano de Clasificación General del Suelo del Término Municipal.

norma 171

Categorías del Suelo No Urbanizable

Del estudio de los suelos del Término Municipal desde los distintos enfoques, - interés arqueológico, valor paisajístico, cultural, morfología, topografía, formación geológica, aporte productivo, conservación y/o transformación, riesgos - y tratando de conjugar en lo posible las diferentes opciones, se llega a una clasificación del Suelo No Urbanizable que divide en cinco categorías las áreas protegidas del Término:

- Suelos de Especial Protección.
- Suelos de Protección por Altas Pendientes.
- Suelos de Protección del Paisaje
- Suelos de Protección Agrícola
- Suelos Agrícolas de Recreo y Ocio.
- Suelos de Protección de Núcleos.

norma 172

Suelos de Especial Protección

Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas que por sus relevantes valores naturales, ecológicos, científicos y culturales, exigen de cara a la conservación de sus recursos, la limitación de los usos y actividades que puedan suponer transformación o merma de los valores que se pretenden proteger. Se incluyen también dentro de esta categoría de especial protección los suelos con altas pendientes y situación o composición de alto riesgo de erosión y deslizamiento, en los que cualquier alteración puede provocar una situación de peligro.

Esta limitación de usos y actividades de carácter integral se hace extensiva a otros espacios de carácter singular como son los constituidos por los espacios protegidos de Dominio Público.

Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del origen de sus protecciones, así como las determinaciones específicas de las mismas:

SNU-EP.F:	Especial Protección Forestal.
SNU-EP.A:	Especial Protección Arqueológico.
SNU-EP.DP:	Especial Protección Dominio Público.
SNU-EP.ES:	Especial Protección Espacios Singulares.
SNU-EP.RE:	Especial Protección Riesgo de Erosión.
SNU-EP.PR:	Especial Protección Parque Rural.

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal. (SNU-EP.F)

Son suelos fundamentales para la ordenación del territorio, que comprenden toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedentes de siembra o plantación, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas.

Se delimitan dentro de esta categoría los suelos por encima de la cota +300 metros, que acogen la reserva forestal del Término, emplazándose mayoritariamente en la zona Norte y Noreste, incluyendo además las cotas altas del Pago de Panata en la zona Noroeste.

La superficie clasificada dentro de esta categoría es de 1.179,27 hectáreas.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológico. (SNU-EP.A):

Dentro de este grupo se encuadran los 9 yacimientos arqueológicos catalogados dentro del Término: *la Nacla*, situado al Norte del núcleo de Motril; *el Maraute*, al Norte del anejo de Torrenueva; *Cortijo la Real*, al Norte de Carchuna, entre la cota 175 y 350 al Oeste de la Rambla del Rejón; *Cortijo del Cura*, al Oeste del anterior, entre el Cortijo de los Sánchez y la subida al Cerro de la Fuentecilla, al Norte de Carchuna; *la Herrería*, entre el llano de los tablones y el barranco del Clérigo; *Cerro de las Provincias*, entre el Barranco de las Provincias y el de Pontes, al Nordeste de Motril; *Cerro del Toro*, al Nordeste de Motril, incluyendo el cerro delimitado por la curva de nivel 250; *Cerro del Polo*, al Norte de Puntalón, incluyendo el cerro delimitado por la cota 25; *Cerro del Gallo*, al Norte de los Tablones, incluyendo el cerro delimitado por la cota 425.

La superficie total de suelo incluida en esta categoría es de 106,92 hectáreas.

3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público. (SNU-EP.DP):

Se incluye dentro de este grupo:

1. El *Dominio Público Marítimo Terrestre*, comprendido en el litoral del Término: Playa Granada, Playa Poniente, Playa de las Azucenas, Playa de Torrenueva, Playa de Carchuna y Playa de Calahonda y los acantilados entre playas.

2. El *Dominio Público Hidráulico*, constituido por los Cauces, Riberas y Márgenes de las ramblas existentes dentro del Término, que de Oeste a Este son: Rambla de Las Brujas, Rambla de los Álamos, Rambla del Puntalón, Rambla de Villanueva, Rambla de la Fuentecilla, Rambla del Rejón y Rambla de Vizcarra.

3. El *Dominio Público de la Red Viaria*, constituido por el terreno ocupado por las carreteras y sus elementos funcionales así como las franjas de terreno paralelas a las mismas de ancho variable en función de la categoría de la vía.

4. El *Dominio Público de Vías Pecuarias*, distinguiéndose dentro del Término las de la Cañada Real de Gualchos, la Cañada Real del Conjuero y la Vereda de Panata, quedando descritos como sigue:

- Caña Real de Gualchos: Procedente del término de Gualchos penetra en el de Motril por el paraje denominado El Rejón, cruzando seguidamente la vía pecuaria denominada Cañada Real del Conjuero y anotándose por su derecha los cortijos de Juan de la Hoz y de Antonio Castillo, cruza el camino de la granadilla, registrándose por su izquierda los Cortijos de Antonio de la Hoz, José Parra y Manuel Trapiche, coincidiendo durante un breve recorrido con el camino a Calahonda, cruza luego el arroyo del Puntalón, anotándose a derecha e izquierda diferentes tierras de labor, llegando en su recorrido a la zona de Los Tablones, registrándose a la izquierda de esta vía pecuaria el cementerio de dicho poblado, llegando en su recorrido a la línea divisoria de Motril y Vélez de Benaudalla, que toma como eje de su recorrido hasta el Túnel de Isabel II, donde termina su recorrido, cruzándose con la vía pecuaria denominada Vereda de Panata y con la carretera de Motril a Granada.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de 75,22 metros en todo su recorrido, de una longitud aproximada de 18 km y orientación Este-Norte-Oeste.

- Cañada Real del Conjuero: Procedente del término municipal de Lújar, penetra en el Motril por el llamado Cerro de la Monja, tomando como eje de su recorrido la línea divisoria entre Motril y Gualchos hasta llegar al Cerro del Conjuero en donde se separa de la línea divisoria que traza y penetra en el término de Motril, con su anchura discurriendo entre diversas tierras de cultivo, cruzando la Cañada Real de Gualchos y el camino de Calahonda, se anota a su derecha el paraje llamado Pago de Maraute y termina su trazado esta vía pecuaria en el llamado Faro Sacratif.

La anchura legal de esta vía es de 75,22 metros en todo su recorrido de una longitud aproximada de 12 km y orientación Este a Sur.

- Vereda de Panata: Penetra en el término de Motril por el mojón divisorio de este término con los de Salobreña y Vélez de Benaudalla, discurriendo durante breve recorrido por el límite divisorio de Salobreña y Motril, eje aproximado del Río Guadalfeo para internarse con toda su anchura en el término de Motril, llevando por su izquierda el arroyo Escalate, aproximándose a la línea divisoria con el término de Vélez de Benaudalla para terminar su recorrido en el Túnel de Isabel II, cruzándose con la Cañada Real de Gualchos y la carretera de Motril a Granada.

La anchura legal de esta vía es de 20,89 metros en todo su recorrido, de una longitud aproximada de 4,5 km y orientación de Norte a Este.

La superficie de suelo incluida en ésta categoría es de 263,77 hectáreas.

4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Espacios Singulares. (SNU-EP.ES)

Se incluyen dentro de este grupo las zonas con especial valor paisajístico y singularidad en su formación: *Tajo de los Vados*, en el extremo Noroccidental del Término; entorno de la *Vereda de Panata*; el *Entorno de Cerro Gordo* y el *Cerro del Toro*; los *Acantilados del Peñón de Jolúcar*, en Torrenueva; el Macizo calizo del *Karst de Calahonda*, comprendido entre los Conjuros y la Hoya del Barco; y la *Zona Húmeda de la Charca de Suárez* en las Algaidas.

La zona delimitada como Acantilados de Jolúcar se encuentra incluida a su vez dentro del Espacio Protegido por el Plan Especial del Medio Físico (PEMF) denominado Acantilados Litorales L.A.1.

Dentro del Karst de Calahonda, se incluye el LIC (Lugar de interés comunitario) configurado entre el término de Motril y Gualchos por la Sierra de Castell de Ferro.

La superficie de suelo incluida en esta categoría es de 607,20 hectáreas.

5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Riesgo de Erosión. (SNU-EP.RE)

Dentro de esta clasificación se incluyen los suelos con pendientes superiores al 25% y topografía compleja en las que las transformaciones de suelo generan un alto riesgo de erosión, como son los suelos por encima de la cota 300 situados al Norte de los Tablones y Este del Cerro del Gallo, lindando al Norte con el Término Municipal de Vélez de Benaudalla; y suelos a levante del Colorao que limitan con el Término de Gualchos y zona en las proximidades del túnel de la Gorgoracha, junto al límite Norte del Término Municipal.

Dentro de esta categoría se incluye una superficie total de 926,59 hectáreas.

6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Parque Rural. (SNU-EP.PR)

Se incluyen dentro de esta categoría los terrenos ocupados por el Parque Rural situados en la ladera Norte del Paraje del Mirador en el entorno de Cerro Gordo, al Norte del núcleo de Motril.

La superficie de suelo delimitada es de 12,91 ha.

norma 173

Suelos de Protección Por Altas Pendientes

SNU-P.AP

Comprende los suelos con pendientes superiores al 20% y topografía compleja, en los que las actuaciones que implican transformación o alteración del suelo pueden generar riesgos de erosión.

Dentro de esta categoría se engloban los suelos al Noreste de Torrenueva, incluyendo el cerro Vázquez y la Esparragona (parte de este suelo se incluye en el protegido por el PEPMF como acantilados Litorales LA-1, delimitado a poniente por la cota 200).

Se extiende al Norte de Carchuna, en el entorno del Mirador; Loma del Gancho, la Fuentecilla y entorno del cerro Molinero; entorno del Barranco Chica y el Colorao, al Norte de la Garnatilla; Norte de los Tablones, entorno de Lomillas Azules, llegando hasta el Pago de los Coscurros en las proximidades del Cerro del Polo; abancalamiento de la cota 200 al Noreste de Motril, llegando hasta el Cerro de las Provincias en el entorno de la cara Sur del Cerro del Toro.

Se delimita una superficie de suelo total de 1.929,22 hectáreas.

norma 174

Suelos de Protección del Paisaje

Se incluyen dentro de esta categoría los suelos que destinados de forma prioritaria a la explotación agrícola de cultivos subtropicales, presentan un alto valor ambiental y estético que configura en gran medida el referente paisajístico de Motril.

Se distinguen dentro de esta categoría general dos tipos de suelo en función de su diferente configuración espacial y topográfica:

1. Suelo No Urbanizable de Protección del Paisaje. Altas Pendientes. (SNU-PP.AP):

Se incluyen los terrenos agrícolas mayoritariamente destinados a cultivos subtropicales, que se sitúan en cotas superiores en terrenos por encima de pendientes superiores al 20%. Esta zona en la que el posible riesgo de erosión por alta pendiente se amortigua con plantación de frutales de gran valor ambiental, se localiza en la zona Noroccidental del término Municipal en terrenos delimitados por el canal de la cota 100, incluyendo en su interior los Pagos de Pataura, Panata y Los Perdidos, ya en el límite Norte, colindante con la Vereda de Panata.

Se incluye en esta categoría una superficie de suelo de 580,33 hectáreas.

2. Suelo No Urbanizable de Protección del Paisaje. Media Ladera. (SNU-PP.ML):

Como en el caso anterior se trata de terrenos agrícolas destinados en su mayoría al cultivo de frutos subtropicales, aguacates y chirimoyos principalmente, pero a diferencia del anterior esta zona comprende las zonas bajas a media ladera con pendientes menores, en las que existe menor riesgo de erosión, y en la que se asientan de forma dispersa construcciones de tipo rural de uso predominantemente residencial, generando un paisaje fuertemente antropizado pero de gran valor paisajístico.

Queda delimitada esta zona en su cota superior por el canal de la cota 100, que lo separa de suelos de Paisaje Altas Pendientes, a los que rodea en cotas bajas, y en su cota inferior lo circundan el Camino del canal de Minasiera en sus vertientes occidental y sur, separándolo de los terrenos de las zonas bajas de vega al Este, delimitado por el núcleo urbano de Motril.

Se delimita una superficie de suelo total de 458,34 hectáreas.

norma 175

Suelos de Protección Agrícola

Se incluyen dentro de esta categoría los suelos que se destinan de forma prioritaria a la explotación agrícola o a actividades directamente vinculadas a la agricultura, bien por sus excelentes cualidades para los distintos usos agrícolas o bien por la dificultad de destinarlos a otros usos distintos, ya sea por incompatibilidad con la estructura territorial propuesta o por las propias características del suelo.

Dentro de esta categoría general se distinguen 5 subcategorías en función del uso agrícola específico al que se destinan; la calidad agrícola, la compatibilidad con otros usos y la estructura territorial; situación respecto a núcleos urbanos; repercusión en el paisaje característico del Término Municipal, etc.:

- SNU-PA.CT: Cultivo Tradicional.
- SNU-PA.PCC: Parque de Cultivo de Caña.
- SNU-PA.CP: Cultivo de Primor.
- SNU-PA.AI: Agricultura Intensiva.
- SNU-PA.HRD: Hábitat Rural Diseminado.

1. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Cultivo Tradicional.(SNU-PA.CT)

Se incluyen los suelos de la vega del Guadalfeo, por la riqueza productiva y por el valor histórico y paisajístico. Se extiende de Este a Oeste:

Desde el núcleo urbano de Torrenueva hasta el nuevo ramal de acceso al Puerto desde la futura Autovía del Mediterráneo, limitado al Norte por la N-340 y al Sur por la Playa de las Azucenas.

Zona delimitada al Norte por Camino de las Ventillas y el entorno de la Colina; Este y Sur, por los terrenos urbanizables del Vadillo y este, por el nuevo ramal de acceso al Puerto desde la Autovía.

Zona delimitada por Crta de Almería en el tramo de “El Vadillo”; Norte, límite del casco urbano en la zona del Pago del Serracín; Oeste, carretera del Puerto y al Sur, la variante de la N-340.

Zona occidental comprendida al Oeste de la Rambla de las Brujas, limitando al Norte, con el Camino de Minasiera; Oeste, con el límite del término Municipal que lo separa de Salobreña, y al Sur, con los terrenos para desarrollo turístico en Playa

Granada y Polígonos industriales, atravesando este ámbito, de este a Oeste, la N-340. Se excluyen de esta categoría las zonas englobadas en su interior clasificadas como Hábitat Rural Diseminado.

La superficie de suelo incluida en esta categoría es de 747,84 hectáreas.

2. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Parque de Cultivo de Caña.(SNU-PA.PCC):

Dentro de esta categoría se delimita la Vega Sur de Motril, donde aún se mantiene el cultivo característico de la zona “*caña de azúcar*” de gran valor ecológico, referente del paisaje de la zona hasta épocas recientes y de vital importancia en la historia de Motril. Este suelo se protege como medida para evitar la desaparición de este cultivo en serio peligro de extinción. La zona para reserva de este cultivo queda delimitada al Sur del núcleo de Motril, entre la Ronda de Circunvalación Sur de la ciudad y el suelo urbanizable de Santa Adela, según un eje Norte-Sur; y entre la carretera del Puerto y la Rambla de las Brujas de Este a Oeste.

La superficie de esta reserva agrícola es de 102,31 hectáreas.

3.Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Cultivo de Primor. (SNU-PA.CP):

Se incluye en esta categoría la vega alta del Guadalfeo, en el extremo noroccidental del Término Municipal. De importante valor agrícola posee unas características especiales para la floricultura o cultivo de primor, siendo de especial reconocimiento los claveles de esta zona de la vega de Motril. Queda delimitado este suelo por el trazado de la carretera Nacional 323, límite del Término Municipal con Salobreña y por las faldas de las laderas occidentales de Pataura y Panata, en la zona baja del denominado pago de las Jareas, siguiendo el Camino de Minasiera

La superficie de suelo incluida en esta categoría es de 158,37 ha.

4.Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Agricultura Intensiva. (SNU-PA.AI):

Comprende los terrenos que por su emplazamiento, características de sus suelos, topografía y pendientes, son susceptibles de una alta productividad agrícola con el empleo de técnicas intensivas bajo plástico, sin interferir en las posibilidades de desarrollo de otros sectores productivos. Dentro de esta categoría se definen a su vez dos zonas en función de las propiedades y características particulares de cada una de ellas que limitan o condicionan el uso intensivo agrícola de forma específica:

1. SNU-PA.AI-a. Agrícola Intensivo Sobre Acuífero .

Se incluyen los terrenos situados sobre los acuíferos de Motril-Puntalón y Llanos de Carchuna, siendo en su mayoría terrenos llanos de vega o de baja pendiente. Por su emplazamiento singular sobre el acuífero, se distinguen de otros de alta productividad, tomándose medidas para la protección de estos recursos. Se delimitan dos zonas:

Zona de los Llanos de Carchuna: delimitada al Sur, por la playa de Carchuna; al Este, por el núcleo de Calahonda; Noreste, karst de Calahonda, Camino del Cementerio

que lo delimita separándolo de pendientes altas y descendiendo hasta el núcleo de Carchuna, Camino del Puntal, Pago Los Vázquez, Camino del Cortijo Marina, descendiendo y cerrando al Oeste en la N-340, al Norte del núcleo de La Chucha.

Zona de Motril Puntalón: se asienta sobre terrenos del acuífero, rodeando el núcleo de Puntalón, limita al sur, con la N-340; Oeste, con Camino Cañada Vargas, Barranco de Lahoz, Canal de la cota 100, llegando en el límite Norte hasta las inmediaciones del Cortijo Vaquero; al Noroeste descende por debajo del Cerro del Polo, siguiendo el canal de la cota 100 y camino del Cortijo Galindo hasta las Ventillas; al Oeste, limita con el ramal de la autovía que accede al Puerto.

La superficie incluida es de 1.048,79 hectáreas.

2. SNU-PA.AI-b. Agrícola Intensivo. Medias Pendientes.

Suelos de alto valor agrícola, aptos para agricultura intensiva, situados en terrenos con ligera pendiente, < 20%, con medio-bajo riesgo de erosión. Se delimitan dos zonas que bordean en cotas altas a los terrenos del acuífero Motril-Puntalón y Carchuna.:

La zona Motril-Puntalón se define como una franja de ancho aproximado de 700 m que, desde la Cañada Vargas en Torrenueva, hasta el Llano de los Tablones, y desde aquí hasta el Pago Galindo, llega hasta Las Ventillas, rodeando a los terrenos del acuífero Motril-Puntalón.

En la zona de Carchuna, se distinguen, por un lado, al Noreste, el entrante formado entre los cerros de La Fuentecilla y el Chozán, siendo atravesada de Norte a Sur por la Rambla del Rejón; y al Noroeste, formada por una banda que rodea a los suelos del acuífero al Sur, delimitada al Norte por el canal de la cota 100, entre La Fuentecilla al Este y Los Vázquez por Poniente.

La superficie incluida es de 860,66 hectáreas.

5. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Hábitat Rural Diseminado.(SNU-PA.HRD)

Se incluyen los suelos agrícolas que dan soporte físico a asentamientos dispersos de carácter rural, y que responden a ciertos procesos históricos de colonización mediante construcciones que, vinculados a la actividad agrícola en parcelas en labor, han adquirido un importante uso como residencia no permanente de carácter unifamiliar (cortijos). Estas zonas, por su funcionalidad y carácter disperso, no se consideran adecuadas para su integración en el proceso urbano propiamente dicho.

Se distinguen tres zonas dentro del Término Municipal: Pago Magdalite, al Noreste del núcleo de Motril; Las Zorreras, al Sureste del núcleo de Motril, y Las Algaidas, al Sur de la variante de la C.N. 340 y al Norte de los suelos urbanos de uso industrial.

La superficie de suelo incluida en esta categoría es de 108,02 hectáreas.

norma 176

Suelos Agrícolas de Recreo y Ocio.

Se incluyen suelos en los que de forma compatible con el entorno rural en el que se insertan, se desarrollan actividades recreativas y turísticas.

Dentro de esta clasificación se diferencian dos subcategorías en función de la actividad concreta desarrollada:

- SNU-ARO.a: Recreo y Ocio.
- SNU-ARO.b: Camping Rural.

1. Suelo No Urbanizable Agrícola. Recreo y Ocio. (SNU-ARO.a).

Se incluyen en esta categoría los terrenos situados al Este del núcleo de Motril, en el entorno del Camino de los Molinos y Carretera de Las Ventillas, incluyendo en su interior “La Colina”, en el que se concentran distintas actividades relacionadas con los servicios recreativos y el ocio.

La superficie de suelo incluida es de 11,6 hectáreas.

2. Suelo No Urbanizable Agrícola . Camping Rural. (SNU-ARO.b):

Banda de suelo no urbanizable al Sur del núcleo de Carchuna, entre la C.N. 340 y el mar, que acoge la actividad de alojamiento temporal en la modalidad de camping, combinando las posibilidades del medio agrícola en el que se inserta con la proximidad al mar.

La superficie de suelo incluida es de 2,28 ha.

norma 177

Suelos de Protección de Núcleos

Se incluyen dentro de esta categoría los suelos perimetrales a los núcleos de población como medida de protección ambiental y de transición entre el medio rural y el urbano.

En función de la intensidad y tipo de uso agrícola previsible en la periferia de los cascos urbanos, así como de las propias condiciones físicas de éstas, se distinguen dos tipos de suelos perimetrales de protección:

1. Suelo No Urbanizable de Protección de Núcleos.Banda Ambiental(SNU-PN.BA)

Dentro de este grupo se contemplan suelos perimetrales a los núcleos urbanos próximos a la actividad agrícola intensiva en invernadero como medida de protección medioambiental.

Se clasifican así los terrenos comprendidos en una banda de separación perimetral al casco en zonas donde se permite el invernadero, como son: suelos al noroeste del núcleo urbano de Torrenueva, suelos perimetrales a partir de la delimitación de suelo urbano en Puntalón-Ventillas; suelos al oeste, norte y este de La Perla; suelos al norte y este de La Chucha; suelos al oeste de Calahonda.

La superficie de suelo incluida en esta categoría es de 61,74 hectáreas.

1. Suelo No Urbanizable de Protección de Núcleos. Banda de Protección Hidrológica Ambiental(SNU-PN.HA)

Dentro de este grupo se contemplan suelos perimetrales al núcleo urbano de Motril con medias pendientes que incluyen vertientes de pequeñas cuencas que generan arrastres hacia el núcleo principal y que se presentan muy expuestos a la visión desde el medio urbano. Se protegen con la intención de limitar y controlar los usos evitando impactos visuales negativos, así como para evitar daños sobre el núcleo principal.

Se clasifican así, los terrenos situados al Nordeste del núcleo de Motril, comprendidos en una franja de aproximadamente 600 metros de ancha, paralela a los suelos urbanizables propuestos, entre el cerro del Notario y el Cortijo del Conde, siendo el límite este, en la zona Noreste, el canal de la cota 100 hasta Las Zorreras, y desde aquí el Cortijo del Conde, limitado al Sur, por el ramal de acceso al Puerto desde la Autovía.

La superficie total de suelo delimitada en esta categoría es de 253,63 ha.

norma 178

Suelos de Interés Público Declarado (SNU-IPD)

Queda sin contenido la presente norma, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 19 de diciembre de 2003, por el que se aprobaron definitivamente las presentes normas.

ANEXO: Cuadro Resumen de las Categorías de Suelo No Urbanizable

CATEGORÍA	SUBCATEGORIAS	
ESPECIAL PROTECCIÓN	SNU-EP.F	FORESTAL
	SNU-EP.A	ARQUEOLÓGICO
	SNU-EP.DP	DOMINIO PUBLICO
	SNU-EP.ES	ESPACIOS SINGULARES
	SNU-EP.RE	RIESGO DE EROSION
	SNU-EP.PR	PARQUE RURAL
PROTECCION PENDIENTES	SNU-P.AP.	ALTAS PENDIENTES
PROTECCIÓN PAISAJE	SNU-PP.AP	PAISAJE ALTAS PENDIENTES
	SNU-PP.ML	PAISAJE MEDIA LADERA
PROTECCIÓN AGRÍCOLA	SNU-PA.CT	CULTIVO TRADICIONAL
	SNU-PA.PCC	PARQUE DE CULTIVO DE CAÑA
	SNU-PA.CP	CULTIVO DE PRIMOR
	SNU-PA.AI	a AGRICULTURA INTENSIVA SOBRE ACUIFERO

		b	AGRICULTURA INTENSIVA MEDIAS PENDIENTES
	SNU-PA.HRD		HABITAT RURAL DISEMINADO
AGRÍCOLA RECREO Y OCIO	SNU-ARO.a		RECREO Y OCIO
	SNU-ARO.b		CAMPING RURAL
PROTECCION DE NUCLEOS	SNU-PN.BA		BANDA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
	SNU-PN.HA		BANDA DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA AMBIENTAL

Capítulo 2

Condiciones Generales Aplicables en todas las Categorías de Suelo No Urbanizable

norma 179

Determinaciones de carácter general

1. Toda Alteración de los límites del Suelo No Urbanizable tendrá la consideración de una Modificación.

El reajuste o variación de Categorías entre las definidas para esta clase de suelo en las presentes normas se tramitará mediante Modificación Puntual del Plan General.

2. Los Suelos clasificados como No Urbanizables carecen de aprovechamiento urbanístico alguno, constituyendo un estado final en sí mismo durante el período de vigencia del presente Plan General.

3. Para la Implantación de los usos que se permiten en esta clase de suelo, se estará a lo dispuesto en las presentes normas, así como en la legislación sectorial correspondiente y siempre de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley de Protección Ambiental.

4. Dentro del Suelo No urbanizable se podrán redactar Planes Especiales a instancias de la Administración para el desarrollo de Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo; para el establecimiento de medidas de protección en áreas señaladas, o no, en el Plan por Organismos competentes; para protección del paisaje y conservación de determinados lugares; para mejora del uso de caminos y vías rurales; y en general para llevar a cabo actuaciones que mejoren la calidad del medio, sin causar impactos negativos y siempre de acuerdo con las normativas sectoriales que sean de aplicación.

En todo caso, se redactarán obligatoriamente planes especiales cuando, a juicio del Ayuntamiento, se pretendan implantar actuaciones que puedan suponer un cambio sustancial del territorio.

5. Sin perjuicio de lo anterior, podrán autorizarse Instalaciones de Interés Público que hayan de emplazarse en el medio rural, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se definen las Actuaciones

de Interés Público en Suelo No Urbanizable y las determinaciones concretas de las presentes Normas.

6. En aplicación de lo establecido en el art. 50 de la Ley 5/99 de prevención y lucha contra los incendios forestales, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, no alterará la clasificación de suelo. En aplicación del art. 26.2 de la citada Ley 5/99, se establecerán medidas preventivas y actuaciones precisas para reducir el riesgo de incendio forestal y los daños que del mismo puedan derivarse en zonas urbanizadas incluidas en terrenos forestales o en su zona de influencia.

7. Las categorías establecidas en el suelo no urbanizable están reguladas por las determinaciones contenidas en el presente Plan, sin perjuicio del cumplimiento de cuantas normas legales específicas pudieran ser de aplicación, como pueden ser:

-Ley de Montes de 8 de junio de 1.957

-Reglamento de Montes. Decreto 485/1.962 de 22 de febrero.

-Ley Forestal de Andalucía 2/1.992 de 15 de junio.

-Plan Forestal Andaluz

-Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Decreto 118/73 de 12 de enero.

-Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1.958, que fija las unidades mínimas de cultivo.

-Real Decreto 791/79 de 20 de febrero del Ministerio de Agricultura contra la Peste Porcina y otras enfermedades.

-Real Decreto 2602/68 de 17 de octubre del Ministerio de Agricultura y Orden de 20 de marzo 1.969 de ordenación sanitaria de explotaciones avícolas.

-Ley Andaluza de Protección Ambiental.

-Plan Especial del Medio Físico.

-Ley de Costas.

-Ley de Carreteras del Estado.

-Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

-Ley de Aguas.

-Ley 3/1995 de 23 de julio y Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

-Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

norma 180

Condiciones generales comunes para todos los usos en Suelo no urbanizable

1. Para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el Suelo no urbanizable se consideran actos sometidos a petición de licencia municipal cualquier

uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría o subcategoría donde se pretenda desarrollar.

Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a su situación dentro del Polígono catastral y parcela correspondiente conforme al plano parcelario de rústica vigente a la entrada en vigor del presente Plan General.

2. El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable. Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además estarán obligados a restituir el medio afectado.

Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo.

3. Respecto a los servicios municipales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento, se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros existentes por sistemas de depuración apropiados. Las licencias que se concedan para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante sistemas de depuración, individual o colectivo, que ofrezca garantías técnicas y que asegure la no contaminación freática y adecuada gestión de residuos.

Dadas las características propias de esta clase de suelo, la acometida de agua no será objeto de concesión por parte del Ayuntamiento. No obstante, aquellos usos permitidos y cuya implantación no es la meramente agrícola, solicitarán a la Confederación Hidrográfica, o al órgano competente, autorización para llevar a cabo los sondeos necesarios con objeto de hacer posible el desarrollo del uso permitido.

4. Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

5. Los usos permitidos en el Suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

6. La separación a linderos privados de cualquier edificación será como mínimo de 3 metros. La separación a los linderos con caminos públicos será como mínimo de 5 metros, sin perjuicio de normas específicas más restrictivas.

7. No se permitirá la construcción de sótanos (construcciones bajo rasante) en ninguno de los usos permitidos en suelo no urbanizable, salvo justificación de que tal construcción bajo rasante constituya requisito indispensable para el correcto funcionamiento del uso a implantar.

8. Los caminos rurales son aquellas vías de tránsito que aparecen en el Suelo no urbanizable para dar entrada a las distintas parcelas o fincas rústicas. Tendrán consideración de caminos rurales aquellos que existen en la actualidad y se concretan en la Ordenanza Municipal de Agricultura. Las servidumbres que les afectan por ser

elementos de uso y dominio público, serán respetadas por los propietarios que les afecten. El mantenimiento de los caminos será competencia de dichas propiedades.

9. Para poder implantar las edificaciones asociadas a usos permitidos en cada subcategoría de suelo, se deberá cumplir con las superficies mínimas de finca que se establecen en función del tipo de edificación a implantar en cada una de las categorías.

10. Lo dispuesto en puntos anteriores lo es sin perjuicio de la necesidad de solicitar Licencia de Actividad según la legislación vigente para las instalaciones que así lo requieran.

11. Quedan prohibidos todos los vertidos cualquiera que sea su naturaleza y estado físico que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de dominio público marítimo terrestre que no cuente con la correspondiente autorización administrativa. Se prohíben en todo caso los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia.

norma 181

Estructura parcelaria, Parcelación y Segregación de Fincas en Suelo no urbanizable

1. A efectos del Suelo no urbanizable, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Termino Municipal de Motril a la entrada en vigor del Plan General. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación ó agregación.

2. Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la tramitación de la preceptiva licencia municipal, o a la declaración de su innecesariedad, por parte del Ayuntamiento.

3. En Suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población de acuerdo a la definición que este Plan establece para este concepto y teniendo en cuenta las condiciones que el mismo establece para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo.

4. En Suelo no urbanizable sólo se permiten parcelaciones rústicas.

Se entenderá por parcelación rústica la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

A estos efectos, por la singularidad de las explotaciones agrarias y la estructura del terreno agrícola, se establece la unidad parcelaria mínima para nuevas segregaciones en función de la categoría del suelo no urbanizable del que se trate:

	Ud Parcelaria Mínima
Suelos de categorías: EP.A / EP.DP / EP.PR	No segreg.
Suelos de categorías: EP.F / EP.ES / EP.RE	3,00 Ha
Suelos de categorías: P.A.P/ PP.AP / PP.ML	1,00 Ha
Suelos de categorías: PA.AI*	0,25/0,50 Ha
Suelos de categorías: PA.CT/ PA.PCC/ PA.CP/ PA.HRD/ ARO.a/ ARO.b/ PN.BA / PN.HA	0,50 Ha

* La parcela mínima de 0,25 Ha. Se autorizará únicamente para los usos agrícolas contemplados en la formativa de suelo No Urbanizable de Protección Agrícola para Agricultura Intensiva (PA.AI), en sus dos subcategorías: Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola para Agricultura Intensiva sobre acuífero (SNU-PA.AI-a) y Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola para agricultura intensiva medias pendientes (SNU-PA.AI-b). Para el resto de usos no agrícolas, incluyendo las actuaciones de Interés Público, será de 0,50 Ha.

* Cualquier actuación de las permitidas por la Normativa Urbanística en las subcategorías de suelo (SNU-PA.AI-a y b) que afecte a terrenos forestales, requerirá la previa autorización en materia forestal de la Consejería de Medio Ambiente.

5. Con independencia de lo anterior, la implantación de las edificaciones e instalaciones permitidas en cada subcategoría de suelo estará condicionada al cumplimiento de una superficie mínima de finca en función del tipo de edificación, lo que a su vez condiciona las posibles segregaciones de dichas fincas, que deberán cumplir con la superficie mínima de finca requerida para la edificación existente.

6. No podrá realizarse ningún tipo de parcelación rústica en fincas en la que existan construcciones ilegales.

7. Las parcelas existentes se podrán destinar a los usos permitidos con el tamaño que tengan al momento de la aprobación del presente PGOU, según parcelario de rústica.

norma 182

Definición de núcleo de población

Se entiende por núcleo de población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella, y cuyo suelo puede ser susceptible de delimitarse como Suelo urbano.

El presente PGOU establece medidas concretas para evitar la formación de núcleos de población a través de las normas en el contenidas, como las que regulan el régimen de parcelaciones y segregaciones, así como las que establecen los usos y construcciones admisibles.

Capítulo 3

Regulación de Usos y Construcciones en Suelo No Urbanizable

norma 183

Definición

Se definen en el presente artículo los distintos tipos de construcciones, obras y actuaciones, así como sus condiciones de implantación contempladas en SNU, sin perjuicio de las limitaciones particulares que se establecen en cada categoría de suelo.

norma 184

Cercado de Parcelas y Fincas

1. Se entiende por cercado de parcela, la disposición de elementos delimitadores sobre los linderos de la misma y serán autorizables en todos los suelos, previa obtención de la correspondiente licencia, salvo en suelos de Dominio Público, y con limitaciones en Suelos de Protección Arqueológica y espacios singulares, en los que habrá de justificarse la no afectación de los valores protegidos.

2. Las cercas a implantar deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrán una altura máxima de 3 metros medidas sobre lindero.

- Estarán constituidos por elementos tipo valla, celosía metálica, entramado de madera o similar, que garanticen un porcentaje de huecos superior al 80%. Se admitirá, en casos justificados, la implantación de cerramiento macizo de fábrica o similar que no podrá superar 1,5 metros de altura, salvo que constituyan parte de muro de contención, en cuyo caso se regulará por las condiciones específicas definidas para éstos en las presentes normas.

- Los materiales a emplear deberán garantizar su adecuación al entorno, debiendo acabarse con calidad suficiente.

norma 185

Movimientos de Tierras

1. A efectos de aplicación de las presentes Normas, se entiende por movimiento de tierras, la actuación que con alteración de la configuración natural del terreno, tiene como fin la creación de plataformas sensiblemente planas (bancales), estabilizadas mediante la ejecución de taludes y/o terraplenes.

2. Los movimientos de tierra se permitirán exclusivamente en las siguientes categorías de suelo: /SNU-P.AP/ SNU-PP.AP/ SNU-PP.ML/ SNU-PA.AI/ SNU-PA.HRD / SNU-PN.BA / SNU-PN.HA .

3. En suelos de categoría SNU-P.AP, la obtención de licencia para movimientos de tierra estará condicionada a informe previo de la Consejería de Medio Ambiente, en el que autorice cambio de cultivo para uso agrícola y expresamente el movimiento de tierras.

4. Si el movimiento de tierras incluido en alguna de las zonas permitidas, afectase a barrancos o cursos fluviales ya sean perennes o estacionales, será preceptiva la autorización del organismo administrativo competente.

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

6. Toda implantación que conlleve transformación del terreno incluirá entre la documentación a presentar ante la Administración, el Documento de Valoración de Repercusiones Ambientales que contendrá, como mínimo, información gráfica y escrita suficiente, con descripción de taludes y sistemas que garanticen la estabilidad de las mismas, medidas de restauración paisajística así como el reparto de las aguas pluviales; todo ello suscrito por técnico competente.

7. Como norma general se establecen los siguientes valores máximos para altura de taludes:

- Taludes para formación de bancales para arbolado ≤ 7 m.

- Taludes para formación de bancal para invernadero ≤ 10 m.

8. Deberá justificarse la solución técnica adoptada para la formación de taludes, aportando la documentación requerida en la “Valoración de Repercusiones Ambientales” exigido por el EsIA.

9. En general, no se admite la construcción de muros u otros elementos de contención en taludes de nueva formación. En la documentación técnica preceptiva se podrá determinar si en algún caso excepcional -de existir riesgos irreductibles-, fuera necesaria la autorización puntual de este tipo de construcciones. En todo caso, mediante ordenanza reguladora se podrán establecer las limitaciones a los materiales y dimensiones que sean precisas.

10. Cuando se realicen movimientos de tierra con formación de nuevos taludes se aportará representación de perfiles con las rasantes definitivas y justificación del cumplimiento de las limitaciones específicas para el tamaño de taludes, así como las medidas que demuestren la estabilidad de los mismos.

11. Independientemente, y sin perjuicio del trámite de licencia municipal, se tramitará Informe Ambiental, según las determinaciones de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, en las actuaciones para de más de 10 Ha de superficie. En caso de no ser obligatorio según normativa sectorial, se tramitará, previo a la licencia, el Documento de Valoración de Repercusiones Ambientales, con documentación semejante a la fijada para el informe ambiental legalmente establecido y que será informada por la Administración Municipal.

norma 186

Depósitos de Agua

1. Podrán construirse depósitos para provisión de agua de riego, de acuerdo con las condiciones que se establecen en las presentes normas y en todo caso con las normativas que le sean de aplicación en las siguientes categorías de suelo:

/SNU-P.AP/ SNU-PP.AP/ SNU-PP.ML/ SNU-PA.AI/ SNU-PA.HRD / SNU-PN.BA / SNU-PN.HA

2. En cuanto a su ubicación habrán de observarse las siguientes condiciones:

a) Siempre se ubicarán en lugares de bajo impacto visual, debiendo quedar protegidos a la vista desde caminos y carreteras para los suelos:

/SNU-PP.AP/ SNU-PP.ML/ /SNU-PA.HRD / SNU-PN.BA / SNU-PN.HA:

Si el emplazamiento por cuestiones técnicas, no cumpliera con tal condición, se tomarán las medidas oportunas para dar cumplimiento a este requisito, como plantación de especies vegetales que impidan su visión, o cualquier otra que se estime conveniente en el trámite previo a la obtención de licencia.

b) La altura máxima de estas construcciones será de 4 metros, contados desde la base, salvo en los suelos de protección de paisaje en los que se limita a 3 m.

3. La construcción de estas estructuras necesitará reunir condiciones de seguridad, estanqueidad, solidez y estabilidad suficientes. Además tendrá resuelta la evacuación, incluso en el caso de rotura parcial o total con garantía de desviación de vertido a varias vertientes o de cualquier otra forma válida, justificando que los canales o barrancos de evacuación son suficientes respecto de la capacidad del depósito y no hay riesgo de causar daños graves a fincas, construcciones o propiedades inferiores.

4. Respecto de las actuaciones preparatorias para la construcción de estos depósitos se cumplirán las condiciones establecidas en esta norma para los movimientos de tierra y las referentes a proyectos y licencias igualmente.

5. Se aplicarán a los taludes generados en su construcción las condiciones que se establezcan en el Documento de Valoración de Repercusiones Ambientales.

norma 187

Casetas para Instalaciones

Son pequeñas construcciones que dan cobertura a las distintas instalaciones necesarias en el medio agrícola, tales como bombas de riego, contadores, programadores, etc.

Se autorizarán con la superficie mínima construida que necesiten y siempre que su instalación quede justificada por el uso de la parcela y aprobada, en su caso, por el correspondiente organismo o suministrador del servicio. En cualquier caso, serán inferiores a 5 m² y sólo podrán autorizarse para las categorías de suelo incluidas en:

/SNU-EP.RE/ SNU-EP.PR/ SNU-P.AP/ SNU-PP.AP/ SNU-PP.ML/ SNU-PA.CT/ SNU-PA.PCC/ SNU-PA.CP/ SNU-PA.AI/ SNU-PA.HRD / SNU-ARO.a/ SNU-ARO.b/ SNU-PN.BA / SNU-PN.HA

En ausencia de otras normas y/o prescripciones técnicas, las casetas para instalaciones deberán formalizarse con calidad suficiente que garantice el correcto mantenimiento y estabilidad de la construcción, así como su adecuación estética con el entorno, prohibiéndose su ejecución con chapas u otros materiales de rápido deterioro. La altura quedará limitada a la necesaria por la instalación y nunca será superior a 2,20 metros.

Las casetas de instalaciones que presten servicio exclusivamente a particulares, deberán instalarse en el interior de la finca, no pudiendo ocupar el espacio público de caminos, cauces, ramblas, etc. En el caso de concreto de pequeñas casetas para bombas de riego que inevitablemente deban ubicarse en cauces o acequias públicas, podrá autorizarse dicha ocupación condicionada a cuantas determinaciones y obligaciones se establezcan por esta ocupación y a la autorización del órgano competente.

norma 188

Casetas para Aperos de Labranza y Servicios Varios

Pequeñas casetas para guarda y custodia de herramientas, aperos y otros enseres relacionados con la actividad agrícola de la parcela o finca en la que se implantan. Se incluyen en este apartado también las casetas necesarias para dar cumplimiento a la normativa de seguridad y Salud en el Trabajo (Ley de Prevención de Riesgos Laborales 31/1995) así como a los Reglamentos de aplicación complementaria.

1. Estas construcciones serán autorizables en los suelos denominados:

SNU-PP.AP/SNU-PP.ML/ SNU-PA.CP / SNU-PA.AI/ SNU-PA.HRD

2. Para la autorización de tales casetas, será imprescindible que la finca en la que se pretende implantar esté en cultivo, de acuerdo con los usos permitidos por estas normas o justifique la necesidad de acuerdo con uso implantado legalmente.

3. La finca para la que se autorice esta construcción, deberá disponer de una superficie mayor o igual a la definida como unidad parcelaria mínima para cada categoría de suelo:

4. La superficie máxima construida de estas construcciones será de 20 m². la altura máxima será de 3 metros, medida desde el terreno al elemento más saliente en cubierta.

5. Deberán formalizarse preferiblemente con texturas colores y acabados exteriores de acuerdo con el entorno.

6. Se ubicarán en el interior de la finca cumpliendo con las siguientes separaciones mínimas a linderos:

a) Linderos medianeros: 3 metros

b) Linderos con camino público: 5 metros

7. En el caso de fincas en las que ya existan otras construcciones, salvo caseta de instalaciones, no será autorizable la colocación de caseta para aperos o servicios.

norma 189

Almacenes Agrícolas

Construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola de la propia finca, así como para albergar instalaciones o servicios complementarios para la explotación.

Serán autorizables en las siguientes categorías de suelo: SNU-PA.AI

La autorización de tales construcciones está condicionada a la puesta en cultivo de la finca, así como al cumplimiento de las superficies mínimas de finca establecidos en cada categoría de suelo donde se permite este uso: SNU-PA.AI: 5000 m²

La superficie máxima construida será de un 1% de la superficie total de la finca con un máximo de 250 m².

La altura máxima medida hasta la cumbrera será de 5 metros.

Estas construcciones se formalizarán de forma que estéticamente se integren en el entorno rural en el que se emplazan y, estarán acabados con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente.

Se ubicarán en el interior de la finca cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. La separación mínima a linderos será:

a) 3 metros a linderos medianeros.

b) 5 metros a linderos con caminos.

c) 15 metros a linderos con camino de acceso, resolviéndose dentro de este retranqueo las maniobras de carga y descarga de mercancía necesaria.

2. Su emplazamiento deberá garantizarse técnica y ambientalmente y no se entorpecerá la prestación de futuros servicios, como el de recogida de residuos.

norma 190

Invernaderos

El uso agrícola bajo plástico, invernadero, sólo podrá implantarse en las categorías de suelo protegidas para este fin, como son los Suelos de Protección Agrícola para Agricultura Intensiva SNU-PA.AI, en sus dos subcategorías: / SNU-PA.AI-a / SNU-PA.AI-b

La regulación de este uso así como sus condiciones particulares de implantación serán las contenidas en la Ordenanza Reguladora de la Instalación de Explotaciones Agrícolas bajo Plástico en el Término Municipal de Motril.

Con independencia de las condiciones establecidas en la actual Ordenanza Municipal de Invernaderos, deberán establecerse medidas y mecanismos de control que garanticen la no afección del acuífero, en suelo clasificados como SNU-PA.Ala.

Como norma general, y mientras no se incorporen a la ordenanza tales mecanismos, procedentes de un estudio concreto de la afección al acuífero, en suelos de categoría SNU-PA.Ala los invernaderos que se implanten deberán posibilitar la filtración del agua de lluvia en el subsuelo, como medida de recarga. A este efecto, se canalizarán las aguas de lluvia al subsuelo, disponiendo de capa granular filtrante en los espacios laterales, dirigiendo las pendientes de cubierta del invernadero hacia ellos. No se admitirán superficies hormigonadas en estos espacios.

Se recogerá en Ordenanza Municipal la obligatoriedad de tramitar Valoración de Repercusiones Ambientales, con carácter previo a la obtención de licencia.

De acuerdo con lo que determine tal valoración, se tomarán las medidas correctoras necesarias para la restauración paisajística y ambiental.

norma 191

Viveros

Comprende las instalaciones de similares características a invernaderos destinadas a la explotación de especies vegetales vivas, para su reimplantación, floricultura o cultivo de primor.

Podrán implantarse en las categorías de suelo definidas como: /SNU-PA.CP/ SNU-PA.AI/

Para la implantación de estas instalaciones se exigirán las mismas condiciones que las expresadas para invernaderos, con la particularidad de que en la zona SNU-PA.CP no se permitirá más construcción anexa que la definida como caseta para aperos de labranza y casetas para instalaciones. Además en esta categoría de suelo se exigirá una instalación agrícola de diseño adecuado al entorno en el que se emplaza .

norma 192

Instalaciones Ganaderas. Agropecuarias

Se incluyen bajo esta denominación, las explotaciones destinadas a establos, residencias y criaderos de animales y peces (cuadras, vaquerías, granjas avícolas,...)

Serán autorizables en las categorías de suelo de Protección Agrícola para Agricultura Intensiva SNU-PA.AI, suelos de Especial Protección Riesgo de Erosión (SNU-EP.RE), así como suelos de Protección de Pendientes - Altas Pendientes (SNU-P.AP), siempre que así se justifique favorablemente mediante tramitación como Actuación de Interés Público, según lo previsto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), debiendo cumplirse además las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de la finca será la establecida como unidad parcelaria mínima, definida en 5000m² para ésta categoría.

- Se podrán construir naves para dar cobijo a estas instalaciones con una superficie construida y ocupación equivalente al 10% de la superficie de la finca, con un máximo de 1000 m².

Estas construcciones deberán formalizarse de forma que guarden relación de proporcionalidad y funcionalidad con la explotación a que se destinen, debiendo acabarse con la calidad y condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente. En todo caso, deberán dar respuesta formal al medio agrícola en el que se insertan.

Se ubicarán en el interior de la finca localizándose en los puntos de topografía más bajos, cumpliendo además con unas distancias mínimas de 10 metros, a linderos medianeros y 20 metros, a linderos con camino de acceso.

En el caso de explotaciones e instalaciones que puedan provocar molestias por olores, humos, etc., habrá de estudiarse la posición para evitar la propagación de estos olores y, en todo caso, no podrán localizarse a menos de 250 metros de otras construcciones ni a menos de 1000m de núcleos de población.

La altura máxima medida hasta la cumbre será de 4'5 metros, salvo que el uso específico de la explotación demandase una altura mayor, en cuyo caso habrá de ser debidamente justificado.

No obstante lo anterior, la implantación del uso agropecuario estará sometida a la legislación sectorial aplicable, y en todo caso, deberá contar con Informe Ambiental favorable por parte del Ayuntamiento de Motril, el cual podrá poner condiciones concretas de implantación e incluso denegar la implantación por razones medioambientales o incompatibilidad con otros usos o recursos existentes.

norma 193

Vivienda Rural

Se define como vivienda rural a las construcciones que, vinculadas a la actividad agrícola en parcelas de labor, tienen un uso predominante de residencia aislada de carácter permanente, temporal o estacionaria.

La construcción de viviendas unifamiliares aisladas de carácter rural sólo se admitirán en los suelos incluidos en la categoría / SNU-PA.HRD (Hábitat Rural Diseminado)/ reconociéndose tres zonas dentro del término municipal, Magdalite, Las Algaidas y Las Zorreras.

En cualquier caso la autorización para nuevas construcciones estará condicionada a la necesidad justificada de su implantación cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos; y a tales efectos habrá de tramitarse el oportuno Proyecto de Actuación conforme a lo previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 52 de la misma.

Estas construcciones habrán de cumplir con las determinaciones de carácter general aplicables en SNU, con las particulares que se establecen a continuación, así como,

sin perjuicio de las anteriores, con una ordenanza específica que pudiera redactarse con motivo de la elaboración de un Plan Especial de Actuación en cada una de las tres áreas delimitadas.

Condiciones Particulares:

- La superficie mínima de la finca será la existente en el parcelario rústico o urbano a la entrada en vigor de este PGOU. No podrán realizarse segregaciones sobre las referidas parcelas existentes.

- No podrá admitirse más de una construcción por finca.

- Se deberá respetar una distancia mínima entre viviendas de 50m.

- La superficie máxima edificada será de 100 m² con independencia de la superficie de la finca.

- La altura máxima será de dos plantas, no pudiendo superar los 8m de altura.

- Se formalizarán en tipologías de carácter rústico acordes con el medio en el que se insertan, con empleo de materiales característicos de acabado como morteros a la cal o similares.

- Se ubicarán en el interior de la finca de forma que la distancia desde todo punto de la edificación a cualquier lindero sea superior a 10 metros.

- La implantación de infraestructuras se limitará a alumbrado, tratamiento de caminos y recogida y depuración de aguas residuales. El abastecimiento de agua potable quedará garantizado mediante medidas de control, será de instalación y dotación privada, con red única para cada agrupación de Hábitat Rural Diseminado. La recogida de residuos será de gestión privada.

- El uso de los caminos será público. Se garantizará el aparcamiento dentro de cada parcela.

- No se permite la ampliación de las construcciones existentes si han superado los 100 m² máximos permitidos.

- Será obligatoria la restauración paisajística financiada por los particulares. El mantenimiento se realizará por los particulares constituidos en Entidad de Conservación.

norma 194

Instalaciones de Telecomunicaciones

Se definen así a las instalaciones relacionadas con las telecomunicaciones, torres, antenas, repetidores de televisión, telefonía o telefonía móvil, etc.

Dichas instalaciones podrán implantarse en los suelos en los que haya recaído declaración de utilidad pública para este uso, así como en los que el presente PGOU lo permita por el procedimiento previsto en la legislación urbanística y de conformidad con lo dispuesto asimismo en la normativa sectorial aplicable por razón de su objeto

norma 195

Construcciones e Instalaciones vinculadas al servicio de las Obras Públicas

Se consideran entre estas instalaciones las áreas de descanso, las áreas y estaciones de servicio que vengán contemplados en el proyecto de la obra pública que se trate, puestos de socorro, etc,...

Las condiciones de edificación para estos usos, vinculadas siempre a la infraestructura pública, serán las que por sus características específicas necesiten en cada caso, debiendo no obstante, observarse las determinaciones de carácter general establecidos en el presente Título, así como las de la normativa sectorial aplicable.

norma 196

Regulación de Construcciones existentes en SNU

1. Las construcciones existentes en Suelo No Urbanizable, que se adecuen a las Determinaciones de Carácter General de estas Normas y no sean contrarias a las protecciones definidas en las mismas, podrán mantenerse y conservarse, pudiendo ser rehabilitados con las alturas que tengan y destinarse a los usos previstos en estas normas dependiendo de la categoría de suelo en la que se emplazan.

La legalización de tales construcciones se condicionará a la implantación de instalaciones de depuración y vertido de aguas residuales, así como de un sistema de gestión de residuos sólidos, que garantice la ausencia de perjuicios ambientales.

1bis. Los inmuebles de carácter agrícola de especial relevancia desde el punto etnográfico como son los cortijos, entendiéndose por tales, hasta tanto no se elabore un catálogo específico, los relacionados en el libro “Cortijos, Haciendas y Lagares. Arquitectura de las Grandes Explotaciones Agrarias en Andalucía. Provincia de Granada”, editado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que más adelante se indican, así como los que justificadamente acrediten las cualidades patrimoniales que le otorguen tal consideración, deberán conservarse, pudiendo rehabilitarse y/o ampliarse para su destino a la actividad agrícola tradicional o para adecuarse a los usos turísticos y recreativos en el medio rural que se definen en las presentes normas como actuaciones de interés público.

Relación de Cortijos:

Cortijo Fonseca, Cortijo de La Cañada, Cortijo de Carrascosa, Cortijo de la Charca, Cortijo del Chucho, Cortijo del Ciego, Cortijo del Conde, Cortijo de los Cortidillos, Cortijo de los Días, Cortijo de la Esparragona, Cortijo de los Galindos, Cortijo de los Gallegones, Cortijo de las Jareas, Cortijo de la Joya, Cortijo de Maite, Cortijo de la Marquesa, Cortijo de Los Bates, cortijo de los Morales, Cortijo de La Nacla, Cortijo Oliver, Cortijo del Pino, Cortijo La Real, Cortijo de los Vázquez, Cortijo de las Zorreras y Cortijo El Puntalón.

2. Las construcciones existentes en SNU que no se adecuen a las determinaciones fijadas por la normativa urbanística reguladora del Suelo No Urbanizable, quedarán contempladas en régimen de fuera de ordenación.

Sobre estas construcciones podrán realizarse obras de mantenimiento y conservación teniendo en cuenta que nunca darán lugar a un incremento del valor de expropiación.

3. Usos extractivos: Sólo se autorizarán canteras mediante procedimiento de interés público de acuerdo con las presentes normas. Las canteras en activo deberán adecuarse a las condiciones contenidas en la licencia de apertura, asegurando la no afección al entorno. Las extracciones de graveras y arenas litorales en los Llanos de Carchuna-Calahonda deberán contemplar los requisitos ambientales establecidos en proyecto para el que se tramitó procedimiento de Impacto Ambiental.

Capítulo 4

Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable

norma 197

Definición

Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.

Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos agropecuarios, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

norma 197 bis

Suelos con declaración de Interés Público.

Se establece un catálogo, que se incorpora como última página del documento Memoria, de aquellas bolsas de suelo no urbanizable distribuidas de forma dispersa y de escasa entidad, sobre las que se implantan actuaciones de interés público ya declarado; ocupando una superficie total de suelo de 11,77 hectáreas.

En concreto, se recogen un total de 13 actuaciones sobre las que se implantan instalaciones que se destinan al uso específico que le otorgó la consideración de utilidad pública o interés social y que se clasifican en tres tipos: Instalaciones para la Defensa, Instalaciones de Telecomunicaciones e Instalaciones Agroindustriales:

a) Dotación/Equipamiento para la Defensa, en la Base Militar del Cerro del Conjuero: Estas instalaciones podrán ampliarse para este mismo uso, según las consideraciones establecidas para actuaciones de interés público promovidas por la Administración. En caso de cese de esta actividad, las instalaciones deberán destinarse a otro uso de dotación, siempre que se justifique nuevamente el interés público de la actuación.

b) Instalaciones de Telecomunicaciones: Se localizan cinco implantaciones de este tipo: en la Crta de Lújar, junto al límite del Término Municipal; en el Cortijo Alcántara; en la Fuente del Moral; En el Cerro Vázquez y en El Maraute. Podrán tener asociadas pequeñas casetas para instalaciones y, en general, elementos (torres, antenas,...) necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación para la que se ha reconocido la utilidad pública o interés social. En caso de cese de la actividad y/o abandono de las instalaciones, podrán ser rentabilizadas y/o adaptadas para el mismo o similar uso relacionado con las infraestructuras y servicios de telecomunicaciones. Estos suelos podrán admitir el uso previsto dentro de los límites determinados en cada bolsa de suelo pudiendo ampliar el número de equipos o elementos siempre y cuando no suponga perjuicio o lesión de los valores naturales circundantes.

c) Agroindustrial: Se recogen siete actuaciones: en Los Llanos de Carchuna, junto al Camino de la Chucha; en Los Llanos de Carchuna (Agrocarchuna); en Camino Viejo de Motril a Calahonda (Puntalón); en Camino del Puntal; en Carretera de Lújar; en carretera N-340, junto a la Rambla de Puntalón; en el Pago Los Adrianos, junto a la carretera N-340. Dentro de las zonas así delimitadas, se admite el uso agroindustrial, entendido como instalaciones de almacenamiento, manipulación y distribución de productos hortofrutícolas, sobre las que ha recaído declaración de utilidad pública e interés social. Dichas instalaciones deberán mantener el uso declarado de utilidad pública. Las instalaciones existentes podrán ampliarse, manteniendo el uso autorizado, siempre que se justifique tal necesidad. Dicha justificación requerirá de aportación de documentación acreditativa similar a la exigida para actuaciones de interés público a fin de avalar la necesidad real de crecimiento, de acuerdo con los fines que le otorgan el reconocimiento de actividad de interés público. En caso de cese de la actividad se considerará extinguida la declaración de interés público.

norma 198.

Actuaciones consideradas de Interés Público.

A efectos de tramitación conforme a la legislación vigente de las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, el presente Plan General limita dichas posibles actuaciones a las siguientes:

1. Instalaciones Agropecuarias

Se incluyen en este uso las instalaciones o actividades vinculadas directamente con el medio rural, que por su propia naturaleza no pueden insertarse en el medio urbano, como son las granjas, piscifactorías u otras instalaciones agropecuarias o ganaderas.

En ningún caso se considerarán bajo este concepto aquellas industrias que puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables calificados a tales efectos.

Este uso se podría contemplar cumpliendo los supuestos de interés público en suelos de categoría SNU-P.AP/SNU-EP.RE. /SNU-PA.AI.

2. Usos turísticos y recreativos.

a) Alojamientos turísticos en el Medio Rural

Se regularán conforme establece el Capítulo I del Título II “Alojamiento Turístico en el Medio Rural”, del Decreto 20/2002, de 29 de enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

Se definen como tales, de acuerdo con la legislación anterior: las casas rurales, los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales, los complejos turísticos rurales, así como los demás establecimientos turísticos cuya normativa específica así lo determine. En todo caso, la condición de alojamiento turístico en el medio rural la otorgará la inscripción del establecimiento en el Registro de Establecimientos Turísticos de Andalucía, que habrá de acreditarse con anterioridad a la concesión de la licencia municipal.

Este uso podrá implantarse sobre nuevas edificaciones o en edificaciones existentes que respeten las determinaciones de carácter general de estas normas, permitiéndose en las siguientes categorías de suelo:

/ SNU-EP.RE / SNU-ARO.b / SNU-PP.ML/ SNU-PA.CP/ SNU-PA.AIb/ .

Este uso podrá implantarse sobre los inmuebles de carácter agrícola de especial relevancia etnográfica (cortijos), tal como se definen en las presentes normas.

b) Áreas Recreativas

Los usos de áreas recreativas o parques rurales se refieren a zonas destinadas al disfrute de la naturaleza. En ellas sólo se podrán realizar actuaciones, que no conlleven edificaciones, tales como zonas de acampada, adecuaciones naturísticas (senderos, miradores, observatorios), pequeñas instalaciones deportivas ligadas al ocio de la población e instalaciones fácilmente desmontables como mesas, bancos e instalaciones de restauración no permanentes. Este uso se podrá implantar en todas las categorías de suelo siempre que la normativa sectorial de aplicación así lo permita.

3. Usos extractivos

Será imprescindible informe del órgano competente, de acuerdo con la legislación vigente, y en todo caso informe medioambiental municipal. Sólo serán autorizables en suelos de dominio público de cauces y riberas, de acuerdo con la legislación aplicable.

4. Usos dotacionales

Incluyéndose dentro de este tipo los relacionados con usos culturales, didácticos, científicos, asistenciales, sanitarios, deportivos, etc., pudiendo ser públicos o privados. Entre ellos se incluirían aulas de naturaleza, escuelas-taller, casas de

oficios, granjas-escuela, centros sanitarios y asistenciales especiales cuya funcionalidad pueda estar vinculada al medio rural, instalaciones deportivas.. etc.

Estos usos sólo podrán implantarse en : SNU-P.AP/ SNU-PP.ML / SNU- PA.AI/ SNU-ARO.a/SNU-ARO.b/SNU-PN.BA/SNU-PN.HA.

5. Usos de infraestructuras.

Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o que deban servir a una instalación o construcción de utilidad pública o interés social.

Podrán Implantarse en cualquier categoría de suelo debiendo atender en todo caso a la legislación sectorial aplicable.

norma 199

Condiciones de implantación

1. Elaboración de Plan Especial o Proyecto de Actuación

Para la implantación de Actuaciones de Interés Público se requerirá la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación, dependiendo de los casos según establece la legislación vigente (LOUA), y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Será preceptiva la formulación de un Plan Especial, con los requisitos mínimos definidos en el art.45.2 de la LOUA., en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Comprender terrenos que afecten a algún Término municipal vecino.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territorial supramunicipal.
- Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

2.Duración limitada

Estas actuaciones tendrán una duración limitada, aunque renovable, que se fijará con la concesión de licencia, y no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

3.Garantía de ejecución

El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento del importe económico de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

4.Prestación Compensatoria

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevan las actuaciones permitidas por interés público, se establece una prestación compensatoria, distinta a la garantía citada en el punto anterior, que se fija en una cuantía económica equivalente al 10% de la inversión total a realizar para su implantación efectiva, descontando la correspondiente a maquinaria y equipos. Dicha compensación será gestionada por la administración municipal y destinará al Patrimonio Municipal de suelo.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones contempladas por interés público, devengándose en el momento del otorgamiento de licencia.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

5. Medidas Correctoras

Con independencia de la prestación compensatoria, se podrán imponer para determinados usos y actividades obligaciones tendentes a evitar la degradación del medio ambiente y/o el de potenciar su mejora y regeneración. Entre dichas obligaciones podrán establecerse las siguientes: reforestación de la totalidad o parte de la finca vinculada al proyecto, recuperación de la vegetación de riberas, en su caso, actuaciones de mejora y restauración paisajística, etc.

Las actuaciones que comporten dichas obligaciones serán ejecutadas directamente por parte de los promotores del uso o actividad que se autorice.

6. Otras condiciones

1. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la finca vinculada a la actuación.
2. Se deberá justificar la dotación de acceso, agua, electricidad y depuración de vertidos sin que ello pueda suponer en ningún caso la urbanización de la finca vinculada a la actuación.
3. El terreno vinculado al proyecto tendrá una superficie mínima igual a la Unidad Mínima de Cultivo, excepto en los siguientes casos:
 - a) En proyectos y actuaciones que sean promovidos por las administraciones públicas, organismos públicos y organismos privados que desarrollen actividades sin ánimo de lucro el Ayuntamiento podrá modificar dichas condiciones para adaptarse a las necesidades reales del proyecto.
 - b) Cuando la implantación de este tipo de construcciones e instalaciones se realice rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales rurales tampoco se exigirán dichas condiciones sino que las construcciones se adaptarán a las necesidades del nuevo uso.
4. En el caso de alojamientos hoteleros o turísticos que precisen la ejecución de diversas unidades de alojamiento y estén promovidos por entidades privadas se

impondrá en la licencia la condición indivisible de la finca vinculada al proyecto quedando prohibida cualquier segregación o división de la misma con o sin edificación salvo que el uso autorizado se extinga y así se demuestre de forma inequívoca. Tal condición se establecerá en la licencia para su inscripción en el registro de la propiedad.

En todo caso no se autorizarán las actuaciones que, por su entidad y a juicio del Ayuntamiento, puedan suponer la transformación de hecho del carácter rural del ámbito vinculado a la actuación otorgándole características propias del medio urbano.

5. Para aquellos usos que se encuentren regulados por normativas o legislaciones sectoriales en las que se establezcan determinaciones de contenido urbanístico (campamentos de turismo, alojamientos en casas rurales, etc.) se aplicarán, en su caso, las condiciones de edificación establecidas en las mismas, atendiendo de manera concreta las determinaciones del Decreto 20/2002 de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como a las condiciones establecidas en la presente normativa de PGOU respecto a todo lo no regulado por aquellas y a las ordenanzas municipales de edificación.

norma 200

Plan Especial y Proyecto de Actuación

El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones reguladas por el art. 42.5 de la LOUA:

1. Entidad, persona o Administración pública promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
2. Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá: situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados; Caracterización física y jurídica de los terrenos; Características socioeconómicas de la actividad; Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia; Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
3. Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:
 - Utilidad pública o interés social de su objeto.
 - Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
 - Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

-Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

-No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

-Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

-Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado

en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.

-Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

5. Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquellos.

7. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

Capítulo 5:

Condiciones Particulares Aplicables en cada Categoría de Suelo No Urbanizable

norma 201

Suelos de Especial Protección. SNU-EP

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Forestal (SNU-EP.F)

Se destina a la protección y conservación de la cubierta vegetal, del suelo y la fauna, todo ello en consonancia con los objetivos fijados por la legislación medioambiental.

El uso permitido es el forestal con las limitaciones establecidas en la Ley Forestal Andaluza, no permitiéndose aprovechamientos agrícolas, ningún tipo de construcción, instalación, ni las alteraciones topográficas.

Se admitirá la implantación de Areas recreativas tal como se definen en las presentes normas y usos de infraestructuras tales como, antenas de Telefonía, repetidores, y en general antenas para telecomunicaciones, así como elementos de generación de energía por procedimientos alternativos, tales como molinos o placas solares. En todo caso estas implantaciones se regularán como actuaciones de Interés Público, y atenderán a lo que determine un Estudio de Impacto Ambiental en los caso legalmente establecidos, así como cuando a juicio del propio Ayuntamiento se considere adecuado por la propia naturaleza de las actuaciones a implantar. En los supuestos de implantaciones en los que por legislación ambiental no sea exigible el Estudio de Impacto Ambiental, será necesaria la tramitación ante el Ayuntamiento del documento de Valoración de Repercusiones Ambientales. En cualquier caso, habrá de atenderse a la legislación vigente de aplicación.

Cualquier instrumento de planificación que afecte, de alguna manera, a los recursos o terrenos forestales, así como los cambios de uso de dichos terrenos forestales deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en la Ley Forestal de Andalucía y será sometido al dictamen de la Administración Forestal, sin perjuicio de las restantes autorizaciones o licencias requeridas.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Arqueológico. (SNU-EP.A)

Estos suelos se clasifican para protección de los yacimientos arqueológicos existentes en el término.

Solamente se permitirán las actuaciones encaminadas a la recuperación y puesta en valor de los yacimientos arqueológicos que en ellos se incluyen, requiriéndose en todo caso informe favorable del órgano competente en la materia.

Las actuaciones que se desarrollen de acuerdo con lo anterior, incluidas instalaciones, llevarán implícita la declaración de Utilidad Pública o Interés Social, aunque esta declaración no eximirá de cuantos trámites sean necesarios en función de las actuaciones a desarrollar.

De acuerdo con lo establecido en el art. 50 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía, se establece procedimiento cautelar en caso de aparición de restos arqueológicos durante la fase de urbanización, edificación u otro tipo de actuación, siendo obligatoria la comunicación del hallazgo a la Consejería de Cultura.

3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público. (SNU-EP.DP):

1. Dominio Público Marítimo Terrestre.

La franja de suelo incluida dentro de esta categoría se regulará por las determinaciones establecidas en la legislación de Costas, Ley 22/1988 de 28 de julio y Reglamento General de la Ley de Costas (R.D. 1.471/1989 de 1 de diciembre).

A estos efectos, cabe señalar las limitaciones de uso contenidas en la citada Legislación para las bandas de suelo adyacentes al Dominio Público Marítimo Terrestre y que son:

Servidumbre de Tránsito: Banda paralela al límite interior de la ribera del mar de ancho mínimo 6 metros constituyendo la primera franja de la Servidumbre de Protección. Esta franja de suelo se destina a paso peatonal y de vehículos de salvamento, no permitiéndose instalaciones ni construcciones, salvo aquellas que expresamente sean autorizadas por la correspondiente Administración de Costas.

Zona de Servidumbre de Protección: Banda paralela al límite interior de la ribera del mar de ancho 20 metros para suelos urbanos y 100 metros para urbanizables no desarrollados y no urbanizables. Esta banda de suelo queda limitada a los usos contemplados en la Ley de Costas con independencia de que la titularidad de los suelos sea pública o privada: Usos que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación, y servicios necesarios o convenientes para el dominio público marítimo terrestre.: Industrias Marítimas, restaurantes, club, instalaciones deportivas descubiertas, instalaciones de salvamento, saneamiento y otros servicios, viales, zonas verdes, aparcamientos, paseos marítimos, campamentos, etc...

Quedan prohibidos todos los vertidos cualquiera que sea su naturaleza y estado físico que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de dominio público marítimo terrestre que no cuente con la correspondiente autorización administrativa. Se prohíben en todo caso los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia.

2. Dominio Público Hidráulico.

Estos suelos se delimitan para protección de Cauces Riberas y Márgenes.

Se entiende por riberas, las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas y, por márgenes, los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes quedan sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público, en la que no se podrá intervenir, ni para realizar movimientos de tierras, sin obtener la autorización pertinente del Organismo de Cuenca; y una zona de Policía de 100 metros de anchura a partir del cauce para protección del dominio público hidráulico, cuya ocupación, usos y actividades en ella permitidas, se regulan por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3. Dominio Público de la Red Viaria.

Se definen las siguientes zonas de acuerdo con lo establecido en la Ley de Carreteras (art. 20 a 25).

a) Zona de Dominio Público: definida como el terreno ocupado por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura, para autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros para carreteras ordinarias. En esta zona sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del Ministerio de Fomento y/o Consejería de Obras Públicas.

b) Zona de Servidumbre: constituida por dos franjas a ambos lados de la calzada delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en vías ordinarias.

No podrán realizarse obras ni se permitirán mas usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y en cualquier caso será preceptiva la autorización previa del Ministerio de Fomento y/o Consejería de Obras Públicas.

c) Zona de afección: consistente en dos franjas delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de vías.

Para ejecutar obras, instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se exigirá la previa autorización del Ministerio de Fomento y/o Consejería de Obras Públicas.

Además de estas zonas de protección, se define la línea límite de la edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta línea se define a 50 metros para autopistas, autovías y vías rápidas, y 25 metros para carreteras ordinarias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima. En las variantes o carreteras de circunvalación construidas para eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite se situará a 100 metros.

4. Dominio Público Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias existentes en el Término, quedarán sujetas al régimen de protección contemplado en la Ley 3/1995 de 23 de marzo y el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Este suelo, cuyo uso principal, el tránsito ganadero ha quedado en desuso, se destinará a espacios libres de dominio público para recreo y disfrute de la población, pudiendo desarrollarse actividades recreativas propias del medio rural como la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo.

Se admitirá la implantación de áreas recreativas definidas en las presentes normas.

4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Espacios Singulares. (SNU-EP.ES):

En estos suelos se prohíbe cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos y naturales que se pretenden proteger. Específicamente se prohíben los movimientos de tierras y la construcción de invernaderos, así como los usos residenciales no ligados a uso público o turístico en edificaciones existentes.

Se consideran usos compatibles, las adecuaciones naturísticas y recreativas; las construcciones no permanentes de restauración, siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos; los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes y de nueva creación al amparo de la legislación vigente, las obras de

protección hidrológica y, en general, todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos y naturales protegidos que se adecuen a la presente normativa y a cuantas otras sectoriales sean de aplicación.

En el espacio protegido del Cabo de Sacratif, catalogado como LA-1 en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada (PEPMF), serán de aplicación, además, las determinaciones en él contenidas.

5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Riesgo de Erosión. (SNU-EP.RE)

Estos suelos se destinan a usos de protección forestal y reforestación con especies autóctonas.

Se admite el uso agrícola de forma limitada y, en todo caso, condicionado a informe previo de la administración autonómica en materia competente, autorizando la puesta en cultivo de acuerdo con la Ley 2/2002, condicionada en función de las pendientes, singularidad de las formaciones existentes, calidad de la tierra y ausencia de riesgos de erosión.

Específicamente se prohíbe cualquier movimiento de tierras, incluidos los abancalamientos, y la instalación de invernaderos, permitiéndose únicamente caseta de instalaciones, de ser posible el uso agrícola de acuerdo con las condiciones anteriores.

Se admitirá la implantación de usos de infraestructura tales como, antenas de Telefonía, repetidores, y en general antenas para telecomunicaciones, así como elementos de generación de energía por procedimientos alternativos, tales como molinos o placas solares.

Como actuaciones de interés público, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas, podrán implantarse usos turísticos y recreativos, camping, instalaciones agropecuarias y usos de infraestructuras.

En todo caso, estas implantaciones se regularán como actuaciones de Interés Público, y atenderán a lo que determine un Estudio de Impacto Ambiental en los casos legalmente establecidos, así como cuando a juicio del propio Ayuntamiento se considere adecuado por la propia naturaleza de las actuaciones a implantar. En cualquier caso, habrá de atenderse a la legislación vigente de aplicación.

En todo caso, será de aplicación lo contenido en las presentes normas y cuantas otras sectoriales sean de aplicación.

6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Parque Rural. (SNU-EP.PR):

Configuran espacios para esparcimiento y recreo de la población en el medio natural.

Dentro de este suelo se podrán desarrollar actividades relacionadas con el ocio y el recreo de la población, tales como actividades deportivas de montaña, rutas para senderismo, equitación, y servicios complementarios de estas actividades como pueden ser instalaciones de restauración y otras dotaciones públicas.

Se permitirán los usos turísticos y recreativos definidos como *Áreas Recreativas* en las presentes Normas, así como los que se encuadren dentro de los supuestos definidos como Actuaciones de Interés Público.

norma 202

Suelos de Protección de Pendientes

1. Suelo No Urbanizable de Protección de Pendientes. Altas Pendientes (SNU-P.AP):

Dada la situación de estos terrenos en su estado actual, y a la vista de la Ley 2/92, pueden considerarse en su mayor parte como terrenos legalmente forestales, siendo por tanto éste el destino principal de estos suelos, encaminándose a la recuperación de arbolado autóctono y de protección de la cubierta vegetal evitando posibles riesgos de erosión futuros.

Puesto que dichas áreas consideradas forestales no se mantienen de manera continua en toda la extensión del suelo incluido dentro de esta categoría, se admitirá el cambio del uso principal forestal asignado al agrícola de acuerdo con el régimen de autorización administrativa previsto en la Ley y Reglamento Forestal de acuerdo con el artículo 44 capítulo II y artículo 69 Título V de la Ley 2/92. Dichas autorizaciones se condicionaran en función de las pendientes, singularidad de las formaciones existentes, calidad de la tierra, ausencia de riesgos de erosión y viabilidad técnica y económica de las explotaciones a implantar.

De concederse la autorización para destino agrícola, se admitirán, siempre observando las limitaciones que pudieran fijarse en dicha autorización, las actuaciones propias del uso agrícola que para este suelo se concretan en: Movimientos de tierra, depósitos de agua para riego y casetas para instalaciones.

Se prohíbe expresamente la implantación de invernaderos.

Además dentro de esta categoría de suelo se admitirán las actuaciones de Interés público definidas como compatibles en estas normas, como son : Instalaciones agropecuarias, Áreas Recreativas, Camping, Usos Dotacionales y Usos de Infraestructura.

norma 203

Suelos de Protección del Paisaje

1. Suelo No Urbanizable de Protección del Paisaje. Altas Pendientes. (SNU-PP.AP):

Se destina al uso agrícola preferentemente de frutales y subtropicales, para preservar el paisaje existente, prohibiéndose la instalación de invernaderos.

Se permitirán las siguientes actuaciones y construcciones siempre que se cumplan las determinaciones que se establecen en las presentes normas para cada una de ellas, observándose cuidadosamente la no afectación del paisaje protegido:

-Abancalamientos para frutales y subtropicales estableciéndose limitaciones en función de la pendiente recogidas en las presentes normas.

-Depósitos para riego siempre que se justifique su necesidad y dentro de fincas de superficie superior a 1 ha. Habrán de observarse medidas correctoras de impacto en el paisaje, como ubicar los depósitos en zonas de bajo impacto visual, escondidos de visión directa desde las principales cuencas visuales. En todo caso, en este suelo los depósitos se ocultarán con pantalla vegetal perimetral al mismo.

-Se permiten casetas para instalaciones y casetas de servicios siempre que se justifique su necesidad. Se observarán idénticas medidas de protección del paisaje a las fijadas para depósitos.

Además de lo anterior se podrán implantar las actuaciones consideradas de Interés público fijadas en las presentes normas como compatibles con la protección de este suelo, como son: áreas recreativas, usos dotacionales y usos de infraestructura, cumpliendo en todo caso con las prescripciones establecidas para dichas actuaciones y, en particular, en este suelo deberán integrarse en el paisaje, no alterando los valores paisajísticos protegidos, y en caso de actuaciones recreativas, potenciando dichos valores. En este caso, se valorará además, de manera específica, la repercusión en el paisaje de la ladera, de las citadas actuaciones, siendo motivo suficiente para su desestimación a pesar de la justificación de interés público.

2. Suelo No Urbanizable de Protección del Paisaje Agrícola. Media Ladera. (SNU-PP.ML):

Se destina al uso agrícola preferentemente de frutales y subtropicales, para preservar el paisaje existente, prohibiéndose la instalación de invernaderos.

Se permitirán las siguientes actuaciones y construcciones siempre que se cumplan las determinaciones que se establecen en las presentes normas para cada una de ellas:

-Abancalamientos para frutales y subtropicales estableciéndose limitaciones en función de la pendiente recogidas en las presentes normas.

-Depósitos para riego siempre que se justifique su necesidad y dentro de fincas de superficie superior a 1 ha. Habrán de observarse medidas correctoras de impacto en el paisaje, como ubicar los depósitos en zonas de bajo impacto visual, escondidos de visión directa desde las principales cuencas visuales. En todo caso, en este suelo los depósitos se ocultarán con pantalla vegetal perimetral al mismo.

-Se permiten casetas para instalaciones y casetas de servicios siempre que se justifique su necesidad. Se observarán idénticas medidas de protección del paisaje a las fijadas para depósitos.

Además de lo anterior se podrán implantar las actuaciones consideradas de Interés público fijadas en las presentes normas como compatibles con la protección de este

suelo, como son: Usos turísticos y recreativos, usos dotacionales y usos de infraestructura, cumpliendo en todo caso con las prescripciones establecidas para dichas actuaciones.

norma 204

Suelos de Protección Agrícola. SNU-PA

1. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Cultivo Tradicional. (SNU-PA.CT):

Se destinan a cultivos agrícolas de regadío al aire libre, prohibiéndose la implantación de invernaderos y cualquier tipo de instalación o construcción a excepción de casetas para instalaciones con las determinaciones de las presentes normas.

Los usos, instalaciones y construcciones existentes en el entorno de la Carretera de la Celulosa incluidos dentro del ámbito del Plan Especial de Protección de la Carretera Nacional 323 se regirán por las determinaciones que se establecen en dicho Plan Especial.

Como actuaciones consideradas admisibles por interés público, se consideran las actuaciones de implantación de áreas recreativas y usos de infraestructura.

2. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Parque de Cultivo de Caña.(SNU-PA.PCC):

Este suelo, que delimita el denominado Sistema General parque de Cultivo de la Caña, se destina de forma expresa a la protección del paisaje agrícola del cultivo de tradición histórica en el municipio, como es la Caña de Azúcar.

El destino final del suelo será, por tanto, el cultivo exclusivo de Caña de Azúcar, no obstante, de forma transitoria, mientras permanezca en régimen de propiedad privada, se admitirán usos agrícolas al aire libre que no perjudiquen la posterior reconversión al cultivo de la caña.

Se admitirá la implantación de casetas de instalaciones para fincas de extensión superior a 0,5 ha, siempre que su destino esté vinculado al uso agrícola realmente implantado. Como actuaciones de interés público se considerarán aquellas que potencien los valores de la zona, tales como actuaciones recreativas y dotacionales, condicionadas a actuaciones enmarcadas dentro de los objetivos del Sistema General Parque de Cultivo y siempre relacionadas con la denominada Vía Parque incluida en el interior de la Zona.

Podrán implantarse, además, actuaciones de infraestructura que, justificando su interés público, no suponga agravios para la consecución de los objetivos del futuro Parque de Cultivo de la Caña.

3. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Cultivos de Primor. (SNU-PA.CP):

Estos suelos se destinan principalmente al cultivo de plantas vivas para reimplantación, así como a la floricultura o cultivos de primor.

En esta categoría de suelo se permitirán las instalaciones de Viveros de acuerdo a las determinaciones de las presentes normas, y sin perjuicio de lo que una ordenanza municipal reguladora de esta actividad determine.

Se admitirán las siguientes construcciones de acuerdo con las determinaciones establecidas para éstas en las presentes normas:

Casetas para instalaciones. Casetas para servicios y aperos de labranza en fincas en cultivo de superficie superior a 5000 m2.

Como actuaciones de interés público se admitirá la implantación de usos turísticos incluidos los definidos como alojamiento rural, así como los usos de infraestructuras que, justificadamente, deban emplazarse en estos suelos.

4. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Agricultura Intensiva. (SNU-PA.AI):

Por las condiciones naturales y de emplazamiento, estos suelos podrán admitir todos los usos agrícolas, con la única limitación de la observancia de normas y legislación sectorial aplicable.

Se admiten en estos suelos la implantación de instalaciones invernadas o invernaderos para explotación agrícola intensiva. Estas instalaciones se regularán de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Municipal reguladora de la Instalación de Explotaciones Agrícolas Bajo Plástico en el Término Municipal de Motril, así como cualquier otra que pudiera aprobarse para su regulación.

Como norma general, sin perjuicio de otras limitaciones derivadas de la aplicación de ordenanzas o normativa sectorial, en los suelos clasificados como SNU-PA.AIa, emplazados sobre acuífero, deberán extremarse las medidas para la protección y recarga de dicho acuífero, debiendo adoptar medidas de protección, tales como disponer de franjas drenantes entre instalaciones compuestas por materia granular que garantice la penetración del agua de lluvia en el terreno.

Con carácter general, se admiten las siguientes actuaciones en esta categoría de suelo: Movimientos de tierra

Depósitos de agua

Casetas para instalaciones y de servicios

Almacenes agrícolas, condicionados a la justificación de su necesidad, según puesta en cultivo de la finca. Se admitirán, donde el uso agrícola intensivo así lo requiera, por la necesidad de servicios asociados a la explotación.

Invernaderos y viveros, de acuerdo con lo expresado en las presentes normas y en las ordenanzas municipales.

Instalaciones agropecuarias, de acuerdo con las presentes normas y la normativa sectorial aplicable.

Como actuaciones que podrán implantarse justificando su interés público de acuerdo a lo expresado en las presentes normas y en la LOUA, se consideran los usos turísticos y recreativos (se admite el específico de alojamiento rural sólo en la categoría de medias pendientes), Instalaciones Agropecuarias, usos dotacionales y usos de infraestructura.

5. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Hábitat Rural Diseminado. (SNU-PA.HRD):

Estos suelos se destinan a los usos agrícolas al aire libre, incluyendo dentro de este uso toda la diversidad de cultivos, hortofrutícolas, herbáceos, frutales,..., no permitiéndose la implantación de invernaderos.

Para la regulación de estos suelos se elaborarán Planes Especiales de Actuación, uno para cada una de las zonas definidas: Algaidas, Magdalite y Zorreras; asimismo habrá de elaborarse y aprobarse el correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público.

Se analizarán las condiciones particulares de cada una de ellas, elaborando un estudio previo en el que se recogerá como mínimo el estado de las construcciones existentes, tipología, inserción al medio, condiciones de depuración de aguas residuales, afecciones, valoración ambiental y, en general, todas aquellas cuestiones de incidencia para su posible regulación.

Con este análisis previo se elaborará un Plan Especial para cada zona, concretando ordenanzas para cada una de ellas y fijando medidas de prevención y corrección en base al análisis previo.

En tanto no se elaboren dichos planes serán actuaciones permitidas en esta clase de suelo, de acuerdo con las determinaciones de las presentes normas: Movimientos de Tierra, Depósitos de Agua, Casetas para Instalaciones y Casetas para Aperos de Labranza. Entendiendo estas actuaciones como máxima permitida, pudiendo el Plan Especial limitar estas condiciones, pero no aumentarlas, salvo las relativas a vivienda rural, en la que habrá de observarse las condiciones establecidas en las presentes normas para este tipo de construcciones.

En ningún caso el plan Especial posibilitará mayor densidad de viviendas a la media existente en la actualidad, en todo caso habrán de observarse en la en la elaboración del Plan Especial las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de la finca será la existente en el parcelario rústico o urbano a la entrada en vigor de este PGOU. No podrán realizarse segregaciones sobre las referidas parcelas existentes.
- La implantación de infraestructuras se limitará a alumbrado, tratamiento de caminos y recogida y depuración de aguas residuales. El abastecimiento de agua potable quedará garantizado mediante medidas de control, será de instalación y dotación privada, con red única para cada agrupación de Hábitat Rural Diseminado. La recogida de residuos será de gestión privada.

- El uso de los caminos será público. Se garantizará el aparcamiento dentro de cada parcela.

- No se permite la ampliación de las construcciones existentes si han superado los 100 m² máximos permitidos.

- Será obligatoria la restauración paisajística financiada por los particulares. El mantenimiento se realizará por los particulares constituidos en Entidad de Conservación.

norma 205

Suelos Agrícolas de Recreo y Ocio. SNU-ARO

1. Suelo No Urbanizable Agrícola de Recreo y Ocio. (SNU-ARO.a):

Suelo destinado a actividades de ocio y recreo en el medio natural.

En este suelo se permitirán actuaciones de reforma y acondicionamiento de las edificaciones existentes para mejora de los servicios de recreo y ocio.

No se permitirán incrementos de la superficie construida salvo casos justificados por el uso concreto a implantar en los que se podrá ampliar hasta un máximo de un 10% de la superficie existente.

No se permite el uso vivienda, salvo la destinada a guardia y custodia de las propias instalaciones.

2. Suelo No Urbanizable Agrícola. Camping Rural. (SNU-ARO.b):

Suelo que acoge el uso de campamentos de turismo en modalidad de tiendas de campaña o remolque.

En este suelo se permitirán las actuaciones encaminadas a la prestación del servicio, siempre que no supongan aumento de la superficie construida máxima autorizable.

Podrán rehabilitarse las construcciones existentes para prestar los servicios comunes del camping, tales como recepción, restauración e incluso tienda vinculada al uso principal; aseos, duchas y otros servicios complementarios.

La superficie máxima construida será de 1% de la superficie total de la finca vinculada a este uso, computándose en superficies totales construidas, incluidas las ya existentes.

En todo caso, habrán de contemplarse las determinaciones generales definidas en estas normas, así como la normativa sectorial que le sea de aplicación.

norma 206

Suelos de Protección de Núcleos

1. Suelo No Urbanizable de Protección de Núcleos. Banda Ambiental(SNU-PN.BA)

Dentro de este grupo se contemplan suelos perimetrales a los núcleos urbanos próximos a la actividad agrícola intensiva en invernadero como medida de protección medioambiental.

En este suelo se permite la normal continuación de la actividad agrícola al aire libre no permitiéndose la instalación de invernaderos, viveros u otros usos agrícolas que puedan resultar perjudiciales o molestos dada su proximidad a los núcleos urbanos.

Se permitirán, siempre de acuerdo con las determinaciones contenidas en las presentes Normas, los Movimientos de tierra, Depósitos de Agua en fincas de superficie superior a 0,5 ha y casetas para instalaciones.

Como usos compatibles por declaración de utilidad pública o interés social, se contemplan la implantación de Sistemas Generales (Infraestructuras), usos dotacionales y áreas recreativas.

Con independencia de las medidas de protección contempladas en Plan General (Bandas de Protección Ambiental), para las fincas que lindan con suelo urbano, será condición obligatoria para la obtención de cualquier licencia (cercado, casetas, movimientos de tierra, etc), incluir apantallamiento vegetal en proximidad al lindero límite con suelo urbano.

2. Suelo No Urbanizable de Protección de Núcleos. Banda de Protección Hidrológica Ambiental(SNU-PN.HA)

Dentro de este grupo se contemplan suelos perimetrales al núcleo urbano de Motril con medias pendientes que incluyen vertientes de pequeñas cuencas que generan arrastres hacia el núcleo principal y que se presentan muy expuestos a la visión desde el medio urbano. Se protegen con la intención de limitar y controlar los usos evitando impactos visuales negativos, así como para evitar daños sobre el núcleo principal.

Dentro de este suelo se permite la normal continuación de la actividad agrícola al aire libre no permitiéndose la instalación de invernaderos, viveros u otros usos agrícolas o instalaciones que pudieran resultar molestas o perjudiciales dada su proximidad al núcleo de Motril y su fuerte exposición a vistas.

Se permitirán, siempre de acuerdo con las determinaciones contenidas en las presentes Normas los movimientos de tierra y depósitos de agua en fincas de superficie superior a 0,5 ha y las casetas para instalaciones.

Como actuaciones de interés público se consideran admisibles las encaminadas a implantación de áreas recreativas, usos dotacionales y usos de infraestructura.

Dada la singularidad de estos suelos y el motivo de su protección, se admitirán actuaciones sobre los cauces y ramblas, de acuerdo con la legislación vigente y las autorizaciones pertinentes.

norma 207

Suelos de Interés Público

Queda sin contenido la presente norma, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 19 de diciembre de 2003, por el que se aprobaron definitivamente las presentes normas.

ANEXO: Cuadro Resumen Usos y Actuaciones en las Categorías de Suelo No Urbanizable

			ACTUACIONES NORMALES													INTERES PUBLICO								
CATEGORIA			SUBCATEGORIAS			ag*	agr	cer	mt	da	ci	Cs	al m	vive	in v	vru								
ESPECIAL PROTECCIÓN	SNU-EP.F		FORESTAL					X										turis						
	SNU-EP.A		ARQUEOLÓGICO					X*										alor		ar	ext	dot	infr	
	SNU-EP.DP		DOMINIO PUBLICO																	X*	X*		X*	
	SNU-EP.ES		ESPACIOS SINGULARES					X*												X			X	
	SNU-EP.RE		RIESGO DE EROSION			X		X			X							X		X	X		X	
	SNU-EP.PR		PARQUE RURAL					X			X									X			X	
PROTECCION PENDIENTES		SNU-P.AP.	ALTAS PENDIENTES			X		X		X*	X*							X			X		X	
PROTECCIÓN PAISAJE		SNU-PP.AP		PAISAJE ALTAS PENDIENTES				X	X	X*	X*	X	X							X			X	
		SNU-PP.ML		PAISAJE MEDIA LADERA				X	X	X	X*	X	X					X		X		X	X	
PROTECCIÓN AGRÍCOLA		SNU-PA.CT		CULTIVO TRADICIONAL				X	X			X								X			X	
		SNU-PA.PCC		PARQUE DE CULTIVO DE CAÑA				X	X			X								X			X	
		SNU-PA.CP		CULTIVO DE PRIMOR				X	X			X	X		X			X		X			X	
		SNU-PA.AI	a	AGRICULTURA INTENSIVA SOBRE ACUÍFERO				X	X	X	X	X	X	X	X	X			X		X		X	X
			b	AGRICULTURA INTENSIVA MEDIAS PENDIENTES				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X		X		X
		SNU-PA.HRD		HABITAT RURAL DISEMINADO				X	X	X	X	X	X					X*			X			X
AGRÍCOLA RECREO Y OCIO		SNU-ARO.a		RECREO Y OCIO				X	X	X		X								X		X	X	
		SNU-ARO.b		CAMPING RURAL				X	X			X						X		X		X	X	
PROTECCION DE NUCLEOS		SNU-PN.BA		BANDA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL				X	X	X	X	X								X		X	X	
		SNU-PN.HA		BANDA DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA AMBIENTAL				X	X	X	X	X								X		X	X	
ACTUACION			ACTUACIONES NORMALES													ACTUACIONES DE INTERES PUBLICO								
X	Permitida	ag*	Uso agrícola limitado					alm	Almacenes agrícolas <250 m2					iag	Instalaciones agropecuarias									
		agr	Uso agrícola permitido					inv e	Invernaderos						turis	alor	Alojamiento Turístico Rural							
		cer	Cercado de parcelas y fincas					viv e	Viveros							ar	Áreas recreativas							
		mt	Movimientos de tierras					iag	Instalaciones agropecuarias					ext	Extracción de áridos									
X*	Limitada	da	Depósitos de agua para riego					vru	Vivienda rural					dot	Dotaciones públicas/privadas									
		ci	Casetas pequeñas instalaciones <5m2					ins	Instalaciones de telecomunicaciones					inf	Infraestructuras									
		cs	Casetas aperos y servicios <20 m2																					

Título 12

Régimen Transitorio

norma 208

Disposición General

1. El presente Plan General recoge e incorpora las figuras de planeamiento y gestión, del anterior Plan General, que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo que se adopta en el presente.
2. Asimismo se regula en este Título el régimen correspondiente a la edificación y licencias existentes al momento de su entrada en vigor.

Capítulo 1

Edificaciones Existentes

norma 209

Situación de las edificaciones existentes.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General que sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por el transcurso de los plazos legalmente previstos, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.
2. Sin perjuicio de lo anterior, las edificaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan, pueden encontrarse conformes o no con el nuevo planeamiento, así:
 - a) Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los edificios, construcciones e instalaciones existentes a su entrada en vigor que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto.
 - b) Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor de este Plan General resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación de fuera de ordenación.

A los efectos prevenidos en este apartado, las instalaciones de invernaderos implantadas en Suelo No Urbanizable como forma de explotación agrícola de esta clase de suelo, que a la entrada en vigor del presente Plan General resultaren disconformes con la ordenación urbanística, se regirán por la Ordenanza Municipal específica, no siendo de aplicación la situación legal de fuera de ordenación propia de actuaciones y usos de naturaleza urbanísticos.

3. En cualquier caso, las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino, se declaran expresamente incompatibles con la nueva ordenación.

norma 210

Situación legal de fuera de ordenación.

1. Con carácter general, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.
2. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.
3. Las obras autorizadas según lo dispuesto en los apartados que preceden, no darán lugar en ningún caso a incremento del valor de expropiación.
4. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en Catálogo o para los que se establezca un régimen especial de protección.

Capítulo 2

Régimen de Licencias

norma 211

Licencias cuya ejecución no ha concluido.

1. Cuando la licencia concedida resulte disconforme con la nueva ordenación urbanística y los actos por ella amparados aún no hayan concluido y, se aprecie que su iniciación o finalización puedan dificultar la nueva ordenación, el Ayuntamiento podrá declarar motivadamente y previa audiencia de los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística.
2. Esta declaración de disconformidad, conllevará:
 - a) La inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos por ella legitimados no se hayan iniciado, o
 - b) La paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos hayan comenzado.
3. En cualquiera de los casos previstos en el apartado anterior, tanto la suspensión de la eficacia de la licencia como la paralización de las obras por ella amparadas, lo serán por el plazo máximo de cuatro meses.
4. El Ayuntamiento, dentro del periodo de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia de los interesados, podrá declarar la revocación de la licencia en todo o en

parte, determinándose los términos y condiciones en los que los actos pueden ser iniciados o continuados; se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

norma 212

Eficacia temporal de la licencia.

1. Transcurridos los plazos señalados para iniciar o concluir los actos amparados por una licencia o, en su defecto, transcurrido el plazo de un año para iniciar las obras o tres para su terminación, el Ayuntamiento podrá declarar, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma. La declaración de caducidad extingue la autorización no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos si no se solicita y obtiene una nueva licencia.
2. Si el interesado hubiere solicitado prórroga de la licencia antes de concluir los plazos citados en el apartado anterior, se podrá conceder siempre que los actos sean conformes con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

Capítulo 3 Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística

norma 213

Régimen Aplicable.

El régimen urbanístico de los ámbitos de planeamiento de desarrollo aprobado o unidades de ejecución (actuación) en trámite será el establecido por el presente Plan General en este Capítulo, sea cual fuere la clase de suelo en la que quedasen incluidos los correspondientes terrenos.

norma 214

Planeamiento que mantiene sus características urbanísticas.

El Ayuntamiento admite de forma expresa la validez de las determinaciones establecidas por el planeamiento que se incorpora tanto en la ordenación como en la normativa de los mismos y que a continuación se relacionan:

- Plan Especial de Protección de la C.N. 323
- Plan Parcial Sector 4S4 Calahonda
- Plan Parcial Sector 4S3 Perla de Andalucía (Carchuna)
- Plan Parcial Sector 1S2 (Los Geráneos)

- Plan Parcial Sector M-2 (Rambla de los Álamos). El planeamiento de este Sector M-2 se respeta en todas sus determinaciones a excepción de la ocupación de las plantas bajas (según el Plan Parcial exentas), que podrán ser ocupadas siempre que la normativa de Protección Oficial lo permita, exista edificabilidad no consumida en el Sector y de acuerdo con el Ayuntamiento, previo el establecimiento de medidas compensatorias.

norma 215

Instrumentos en curso de ejecución.

Los planes de desarrollo y unidades de ejecución que definidos por el vigente PGOU como “en curso de Ejecución”, y que aparecen así en la documentación gráfica del mismo, podrán continuar ejecutándose hasta la completa materialización de las obras de urbanización dentro de los plazos establecidos en ellos, o en su defecto hasta enero de 2008.

norma 216

Instrumentos de desarrollo del PGOU 90.

1. El planeamiento que se incorpora en los términos expresados en la Norma anterior son:

- Plan Parcial del Sector M-6 (Puente Pañero)
- Plan Parcial del Sector PL-3 (Playa Granada). Mantiene sus condiciones de ordenación salvo la parcela que se definía en Plan Parcial para Club de Golf en el Polígono 2, que cambia el a uso hotelero, con las condiciones de ordenación contenidas en la correspondiente ficha de gestión.
- Plan Parcial del Sector M-3 (Fábrica de San Fernando). Se mantiene con ligeros cambios de alineación el polígono B, pasando el Polígono A a delimitarse como nueva unidad de ejecución.
- Plan Parcial del Sector AL-2 (Las Algaidas)
- Plan Parcial del Sector AL-1 (Las Algaidas)

2. Se incorporan en los mismos términos expresados en la Norma anterior, las siguientes unidades de actuación (unidades de ejecución) :

Motril :

- U.A. 40a y 41a (Camino de las Ventillas)
- U.A. 50 (Aguas del Hospital)

Varadero-Santa Adela- Playa:

- U.A. PL-5 (Camino del Pelaillo)
- U.A. SA-2 (Santa Adela. Rambla de las Brujas)
- U. A. 6-A (Varadero. Amura de Estribor)

Torrenueva :

- U.A. 15-A y 15-B (CN.340 y Hoyo de Paterna)
- U.A. 11 (Norte de las calles Gavilán y Pelicano)

Calahonda:

- U.A. 14 (C/ Fragata Cervantes)