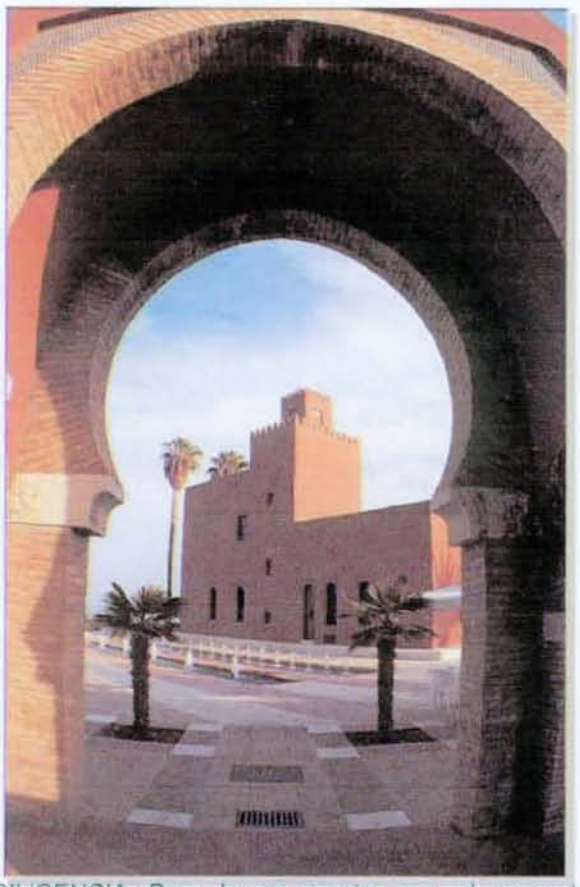
EM-BM-114



JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio
30 MAR. 2010
7262
REGISTRO GENERAL DELEGACIÓN PROVINCIAL MÁLAGA
1 HORA
SALIDA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, compuesto de los folios numerados correlativamente del 1 al 278 + 31 planos = 309, forma parte del Instrumento Urbanistico REVISION PGOU inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanisticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 4134 mediante Resolución de fecha 8/4/2010 del titular de la Delegación Provincial de la Consejeria de Vivienda y Ordenación del Territorio en Málaga.

Málaga, 13 de ABRIL de 2010

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Málaga

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio
Delegación Provincial
MÁLAGA

NORMAS

PLAN GENERAL DE BENALMADENA 2003

EXPEDIENTE ÚNICO DE CUMPLIMIENTO. JULIO 2009

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENALMÁDENA 10
CAPÍTULO I.- POSICIÓN ORDINAMENTAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL URBANO MUNICIPAL 10
SECCIÓN 1ª. DELIMITACIÓN DEL BLOQUE DE LEGALIDAD URBANÍSTICA 10
ARTÍCULO 1.- EN SEDE CONSTITUCIONAL 10
ARTÍCULO 2.- EN EL ESTATUTO DE ANDALUCÍA. 10
ARTÍCULO 3.- DE SEDE ORDINARIA. 10
SECCIÓN 2ª. DELIMITACIÓN DE LA NATURALEZA Y CONTENIDOS DEL PGOUB 11
ARTÍCULO 4.- DE LOS TRABAJOS DE ADAPTACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO. 11
ARTÍCULO 5.- RANGO REGLAMENTARIO. 12
CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL 12
ARTÍCULO 6.- DE LA INTERPRETACIÓN DEL PGOUB. 12
ARTÍCULO 7.- DE LA VIGENCIA DEL PGOUB. 12
ARTÍCULO 8.- DE LA REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PGOUB. 12
TITULO I. 14
PROCESO DE INTEGRACIÓN EN EL PLAN GENERAL DEL PLANEAMIENTO QUE SE ADAPTA Y MODIFICA 14
CAPÍTULO I. 14
SITUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE PLANES GENERALES ANTERIORES SOBRE LAS QUE INCIDE ESTA ADAPTACIÓN Y MODIFICACIÓN. 14
ARTÍCULO 9.- INCIDENCIA DEL REAL DECRETO 1346/1976, DE 9 DE ABRIL, QUE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA (TRLS/76) 14
ARTÍCULO 10.- EDIFICIOS, INSTALACIONES Y ESTABLECIMIENTOS FUERA DE ORDENACIÓN. 15
CAPÍTULO II.- MECANISMOS DE GESTIÓN QUE EL PLAN GENERAL ARBITRABA PARA EL DESARROLLO DE LAS SITUACIONES RELACIONADAS 15
ARTÍCULO 11.- DELIMITACIÓN DE SUS ÁMBITOS DE GESTIÓN. 15
TITULO II. 19
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL DEL PLAN GENERAL 19
CAPÍTULO I. 19
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO. 19
ARTÍCULO 12.- EL SUELO URBANO. 19
ARTÍCULO 13.- DEL SUELO URBANIZABLE 20
ARTÍCULO 14.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 21
ARTÍCULO 15.- EL SUELO NO URBANIZABLE (SNU) 21
CAPÍTULO II.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO 21
ARTÍCULO 16.- DEFINICIÓN Y CONTENIDO. 21
ARTÍCULO 17.- LIMITACIONES EN LOS USOS DE LAS DISTINTAS ZONAS 26
CAPÍTULO III.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y FIJACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. ... 26

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

SECCIÓN 1ª. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. 26
ARTÍCULO 18.- GENERALIDADES. 26
ARTÍCULO 19.- LAS ÁREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANO. 27
ARTÍCULO 20.- LAS ÁREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANIZABLE. 27
SECCIÓN 2ª.- FIJACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS DEL URBANO Y URBANIZABLE. 27
ARTÍCULO 21.- DETERMINACIÓN EN RAZÓN A LA CLASE DE SUELO. 27
CAPÍTULO IV.- OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN 29
ARTÍCULO 22.- LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS..... 29
TÍTULO III.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO..... 30
CAPÍTULO I.- GENERALIDADES 30
ARTÍCULO 23.- EL MEDIO FÍSICO. 30
ARTÍCULO 24.- SITUACIÓN DE BENALMÁDENA EN RELACIÓN CON LOS MUNICIPIOS DE SU ENTORNO. 34
CAPÍTULO II.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS 35
ARTÍCULO 25.- CONCEPTUACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DE CARÁCTER GENERAL Y LOCAL TAMBIÉN NOMBRADAS COMO SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.. 35
ARTÍCULO 26.- FORMAS DE OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE EJECUCIÓN..... 35
ARTÍCULO 27.- RELACIONES INTERADMINISTRATIVAS EN MATERIA DE DOTACIONES PÚBLICAS DE CARÁCTER GENERAL Y LOCAL. 36
CAPÍTULO III.- ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO Y DEL TEJIDO URBANO . 37
SECCIÓN 1ª. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES 37
ARTÍCULO 28.- RED VIARIA Y OTRAS COMUNICACIONES. 37
ARTÍCULO 29.- DISTANCIA DE LAS CONSTRUCCIONES..... 37
ARTÍCULO 30.- DE LOS ENLACES A NIVEL. 37
ARTÍCULO 31.- LIMITACIONES A LA EDIFICACIÓN IMPUESTAS EN RAZÓN A LAS CLASES DE VÍAS DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES, ZONAS DE PROTECCIÓN Y DISTANCIAS MÍNIMAS DE INTERSECCIÓN..... 38
ARTÍCULO 32.- CONEXIÓN ENTRE LOS SISTEMAS LOCALES VIARIOS Y EL SISTEMA GENERAL. 39
ARTÍCULO 33.- AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS. 39
EN SUELOS URBANOS..... 39
EN TRAMOS URBANOS..... 39
ARTÍCULO 34.- ELEMENTOS QUE COMPONEN EL SISTEMA GENERAL Y LOCAL DE COMUNICACIONES..... 40
ARTÍCULO 35.- FERROCARRILES. 42
SECCIÓN 2ª. LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN..... 42
ARTÍCULO 36.- DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN..... 42
SECCIÓN 3ª. MOVIMIENTO DE TIERRAS 49
ARTÍCULO 37.- MOVIMIENTO DE TIERRAS. 49
SECCIÓN 4ª. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO..... 50
ARTÍCULO 38.- ABASTECIMIENTO DE AGUA. 50
ARTÍCULO 39.- REDES DE SANEAMIENTO. 53
SECCIÓN 5ª. RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO..... 54
ARTÍCULO 40.- REDES ELÉCTRICAS. 54
ARTÍCULO 41.- ALUMBRADO PÚBLICO..... 55
SECCIÓN 6ª. RED VIARIA Y PAVIMENTACIÓN 56
ARTÍCULO 42.- RED VIARIA. 56

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

ARTÍCULO 43.- PAVIMENTOS. 61
ARTÍCULO 44.- SEÑALIZACIÓN VIARIA. 61
SECCIÓN 7ª. OTROS SERVICIOS PÚBLICOS 61
ARTÍCULO 45.- RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS. 61
ARTÍCULO 46.- PREVISIÓN DE OTRAS REDES. 62
ARTÍCULO 47.- TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES. 62
SECCIÓN 8ª. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 64
ARTÍCULO 48.- EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES. 64
SECCIÓN 9ª. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 65
ARTÍCULO 49.- ENUMERACIÓN. 65
CAPÍTULO IV.- PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL. DEFINICIÓN DE SISTEMAS Y NORMAS DE PROTECCIÓN. EL MEDIO AMBIENTE URBANO. EL SISTEMA GENERAL DE COSTAS Y PLAYAS. PUERTO. CAUCES PÚBLICOS Y AGUAS POTABLES. 67
SECCIÓN I. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO 67
ARTÍCULO 50.- DEFINICIÓN Y TIPOS. 67
ARTÍCULO 51.- REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD EN EDIFICIOS. 67
ARTÍCULO 52.- CONSERVACIÓN DE TERRENOS NO EDIFICADOS. 68
ARTÍCULO 53.- SEGURIDAD Y DECORO DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES. RUINAS. 68
ARTÍCULO 54.- INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA. 69
ARTÍCULO 55.- INTEGRACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN EL PAISAJE URBANO. 70
ARTÍCULO 56.- GARANTÍA DE LA ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO URBANO. 70
SECCIÓN II. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DEL DOMINIO 71
PÚBLICO 71
SUBSECCIÓN 1ª: PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS 71
ARTÍCULO 57.- AGUAS SUBTERRÁNEAS Y REGULACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS. . 71
ARTÍCULO 58.- PROTECCIÓN DE AGUAS POTABLES. 72
ARTÍCULO 59.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO. 72
ARTÍCULO 60.- PROTECCIÓN DE LA FAUNA. 75
ARTÍCULO 61.- PROTECCIÓN DEL SUELO. 76
ARTÍCULO 62.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL. 76
ARTÍCULO 63.- PROTECCIÓN ATMOSFÉRICA. 78
SUBSECCIÓN 2ª: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y DEL MEDIO AMBIENTE. 79
ARTÍCULO 64.- PROTECCIÓN DE CAUCES NATURALES, RIBERAS Y MÁRGENES. 79
ARTÍCULO 65.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. 81
ARTÍCULO 66.- PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS. 83
ARTÍCULO 67.- PROTECCIÓN DEL MEDIO LITORAL. 86
SECCIÓN III.- PLANES ESPECIALES 91
DETERMINACIONES BÁSICAS DEL PLAN ESPECIAL NÚM. 1 DE DESARROLLO DEL ÁREA DE AFECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO LITORAL 91
ARTÍCULO 68.- LÍMITES. 91
ARTÍCULO 69.- ELEMENTOS PRINCIPALES A ESTUDIAR. 91
ARTÍCULO 70.- EJECUCIÓN. 92
ARTÍCULO 71.- LÍMITES. 92
ARTÍCULO 72.- VIARIO. 92
ARTÍCULO 73.- PARQUES. 93
ARTÍCULO 74.- PLAYAS. 93
ARTÍCULO 75.- EJECUCIÓN. 93

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

SECCIÓN IV. MEDIDAS DE REGULACIÓN DE ACTIVIDADES 94
ARTÍCULO 76.- INFRAESTRUCTURAS. 94
ARTÍCULO 77.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS. 94
ARTÍCULO 78.- ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS. 95
ARTÍCULO 79.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES. 96
ARTÍCULO 80.- ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS. 96
ARTÍCULO 81.- VERTEDEROS. 98
SECCIÓN V. EVALUACIÓN DE LAS REPERCUSIONES DE DETERMINADOS PROYECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE 99
ARTÍCULO 82.- LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ANDALUCÍA. 99
ARTÍCULO 83.- ACTUACIONES QUE ESTARÁN SOMETIDAS AL REQUISITO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. 100
ARTÍCULO 84.- ACTUACIONES QUE ESTARÁN SOMETIDAS AL REQUISITO DE INFORME AMBIENTAL. 102
ARTÍCULO 85.- ACTUACIONES QUE ESTARÁN SOMETIDAS AL REQUISITO DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL. 106
ARTÍCULO 86.- ACTUACIONES QUE ESTARÁN SOMETIDAS AL REQUISITO DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DE ACUERDO CON EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA. 108
ARTÍCULO 87.- CUMPLIMIENTO DEL CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN PREVIA DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. 113
CAPÍTULO V.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y CULTURAL 113
ARTÍCULO 88.- CONTENIDO. 113
ARTÍCULO 89.- CLASIFICACIÓN. 113
ARTÍCULO 90.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL. 113
ARTÍCULO 91.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS BIENES Y SU ENTORNO 115
ARTÍCULO 92.- ELEMENTOS E INMUEBLES SINGULARES. 115
ARTÍCULO 93.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. 123
TÍTULO IV. 129
DETERMINACIONES PROPIAS DEL SUELO URBANO 129
CAPÍTULO I. 129
ASIGNACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS Y NIVELES DE INTENSIDAD CORRESPONDIENTES A LAS DIFERENTES ZONAS 129
ARTÍCULO 94.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE ZONAS DE EDIFICACIÓN PRIVADA EN SUELO URBANO. 129
ARTÍCULO 95.- FICHAS CORRESPONDIENTES A LAS DISTINTAS ZONAS: 130
ARTÍCULO 96.- ZONA UNIFAMILIAR (U.1) 130
ARTÍCULO 97.- ZONA UNIFAMILIAR (U.2). 131
ARTÍCULO 98.- ZONA UNIFAMILIAR (U.3). 133
ARTÍCULO 99.- ZONA UNIFAMILIAR (U.4). 134
ARTÍCULO 100.- ZONA UNIFAMILIAR (U.5). 135
ARTÍCULO 101.- ZONA DE CASCO (C1) 136
ARTÍCULO 102.- ZONA DE CASCO (C2) 139
ARTÍCULO 103.- ZONA DE CASCO (C3) 142
ARTÍCULO 104.- ZONA DE CASCO (C4) 145
ARTÍCULO 105.- ZONA DE CASCO (C5) 148

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

ARTÍCULO 106.- ZONA EXTENSIÓN DE CASCO EN MANZANA O BLOQUES (E1). 151
ARTÍCULO 107.- ZONA EXTENSIÓN DE CASCO EN MANZANA O BLOQUES (E2). 153
ARTÍCULO 108.- EXTENSIÓN DE CASCO EN MANZANA O BLOQUES (E3). ... 154
ARTÍCULO 109.- ZONA EXTENSIÓN DE CASCO EN MANZANA O BLOQUES (E4). 156
ARTÍCULO 110.- ZONA DE BLOQUES EXENTOS DE ORDENACIÓN ABIERTA (B1). 157
ARTÍCULO 111.- ZONA DE BLOQUES EXENTOS DE ORDENACIÓN ABIERTA (B1-1)158
ARTÍCULO 112.- ZONA DE BLOQUES EXENTOS DE ORDENACIÓN ABIERTA (B2). 160
ARTÍCULO 113.- ZONA DE BLOQUES EXENTOS DE ORDENACIÓN ABIERTA (B3).. 161
ARTÍCULO 114.- ZONA DE BLOQUES EXENTOS DE ORDENACIÓN ABIERTA (B4).. 162
ARTÍCULO 115.- ZONA DE PUEBLO MEDITERRÁNEO (P1). 164
ARTÍCULO 116.- ZONA DE PUEBLO MEDITERRÁNEO (P2). 166
ARTÍCULO 117.- ZONA DE PUEBLO MEDITERRÁNEO (P3). 167
ARTÍCULO 118.- ZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL (IC1). 169
ARTÍCULO 119.- ZONA INDUSTRIAL Y/0 COMERCIAL (IC2). 170
ARTÍCULO 120.- ZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL (IC3). 171
ARTÍCULO 121.- ZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL (IC4). 172
ARTÍCULO 122.- ZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL (IC5). 174
ARTÍCULO 123.- ZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL (IC6). 175
CAPÍTULO II 176
ORDENANZAS DE USOS 176
SECCIÓN 1ª. GENERALIDADES. 176
ARTÍCULO 124.- CLASIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LOS USOS. 176
SECCIÓN 2ª. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN 176
ARTÍCULO 125.- SOLAR EDIFICABLE. 176
ARTÍCULO 126.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS. 177
ARTÍCULO 127.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE. 177
ARTÍCULO 128.- SEPARACIÓN A LINDEROS. 178
ARTÍCULO 129.- OCUPACIÓN. 178
ARTÍCULO 130.- EDIFICABILIDAD. 179
ARTÍCULO 131.- ALTURA REGULADORA. 181
ARTÍCULO 132.- PATIOS. 189
ARTÍCULO 133.- CUERPOS VOLADOS. 189
ARTÍCULO 134.- MEDIANERÍAS. 190
ARTÍCULO 135.- CERRAMIENTOS DE PARCELAS Y VALLADO DE SOLARES. 191
SECCIÓN 3ª. USO DE VIVIENDA. 192
ARTÍCULO 136.- CONDICIONES, LIMITACIONES Y SUBCLASIFICACIÓN. 192
SECCIÓN 4º. USO INDUSTRIAL 194
ARTÍCULO 137.- INTRODUCCIÓN. 194
ARTÍCULO 138.- CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES 194
SECCIÓN 5ª. USO COMERCIAL 196
ARTÍCULO 139.- CONTENIDO DE ESTE USO. 196
SECCIÓN 6ª. USO DE APARCAMIENTOS 198

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

ARTÍCULO 140.- USO OBLIGATORIO DE APARCAMIENTO EN TODAS LAS CONSTRUCCIONES. 198
ARTÍCULO 141.- USO OBLIGATORIO DE APARCAMIENTO EN EDIFICIOS DE USO ESPECÍFICO COMERCIAL, OFICINAS Y ESPECTÁCULOS. 200
SECCIÓN 7ª. OTROS USOS 201
ARTÍCULO 142.- CONTENIDO DE ESTE USO. 201
ARTÍCULO 143.- NUEVAS LIMITACIONES DE USOS. 203
ARTÍCULO 144.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS USOS. 203
TÍTULO V. 204
RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 204
CAPITULO I.- DELIMITACIÓN NORMATIVA DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO ... 204
ARTÍCULO 145.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO 204
ARTÍCULO 146.- EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. ... 204
CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE 204
ARTÍCULO 147.- DESTINO. 204
ARTÍCULO 148.- PREVENCIÓN DE LOS INCENDIOS FORESTALES. 205
ARTÍCULO 149.- SU CONFIGURACIÓN NORMATIVA. 205
ARTÍCULO 150.- ACTUACIONES PERMITIDAS EN SNU. 206
ARTÍCULO 151.- REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LOS SG DE EQUIPAMIENTO UBICADOS EN EL SNU. 206
ARTÍCULO 152.- DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN 206
CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE 207
SECCIÓN 1ª.- DEL SUELO URBANO. 207
ARTÍCULO 153.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 207
ARTÍCULO 154.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO. 209
SECCIÓN 2ª. DEL SUELO URBANIZABLE 209
ARTÍCULO 155.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y SECTORIZADO. 209
ARTÍCULO 156.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO. 210
ARTÍCULO 157.- DEFINICION Y RESEÑA DE SECTORES. 211
SECCIÓN 3ª. DEL PLANEAMIENTO PARCIAL. 216
ARTÍCULO 158.- CARACTERÍTICAS DEL PLANEAMIENTO PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE. 216
ARTÍCULO 159.- PLANES PARCIALES DESTINADOS A USO RESIDENCIAL-TURISTICO EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. 216
ARTÍCULO 160.- PLANES PARCIALES DESTINADOS A USO HOTELERO EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. 218
ARTÍCULO 161.- PLANES PARCIALES DESTINADOS A USO ASISTENCIAL-SANITARIO EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. 219
SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA ZONA RURAL CON EDIFICABILIDAD RESIDUAL. 220
ARTÍCULO 162.- TIPOS DE EDIFICACION Y USOS PERMITIDOS 220
ARTÍCULO 163.- APROVECHAMIENTO MEDIO. 221
SECCIÓN 5ª. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 222
ARTÍCULO 164.- DEFINICION DE ESTE TIPO DE SUELO Y RESEÑA DE LAS CONDICIONES QUE LE AFECTAN. 222
ARTÍCULO 165.- ACTUACIONES URBANISTICAS POSIBLES. 222
ARTÍCULO 166.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN. 223

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

ARTÍCULO 167.- CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. 224
TITULO VI. 228
LA INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO. LAS LICENCIAS URBANISTICAS. 228
CAPITULO I.- LA LICENCIA URBANISTICA Y LA ADQUISICIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 228
ARTÍCULO 168.- LA LICENCIA URBANÍSTICA COMO INSTRUMENTO PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LOS DERECHOS DERIVADOS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO. 228
ARTÍCULO 169.- INSTRUMENTO DE FIJACIÓN DEL CONTENIDO MATERIAL DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE LA LICENCIA URBANÍSTICA AUTORIZA. 228
ARTÍCULO 170.- LÍMITES A LA MATERIALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZADO. TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO. 229
ARTÍCULO 171.- COMPENSACIONES MONETARIAS SUSTITUTIVAS. 230
CAPÍTULO II.- LOS ACTOS EN CURSO DE EJECUCIÓN SIN LICENCIA O CONTRAVINIENDO SUS CONDICIONES. MEDIDAS RESTITUTORIAS DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA CONCULCADA 230
ARTÍCULO 172.- EDIFICACIÓN SIN LICENCIA E INCOMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO. 230
ARTÍCULO 173.- RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN JURÍDICO PERTURBADO. 231
ARTÍCULO 174.- REPOSICION DE LA REALIDAD FISICA ALTERADA. 232
ARTÍCULO 175.- REQUERIMIENTO DE LEGALIZACIÓN Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR. 233
ARTÍCULO 176.- IMPOSICIÓN DE LA SANCIÓN Y REPOSICIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA. 234
CAPITULO III.- LAS LICENCIAS URBANISTICAS. CONTENIDO Y PROCEDIMIENTO PARA SU OTORGAMIENTO 234
ARTÍCULO 177.- LICENCIAS URBANÍSTICAS 234
SECCIÓN 1ª. LICENCIAS SOBRE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO 235
ARTÍCULO 178.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL. 235
ARTÍCULO 179.- CARÁCTER REGLADO DE LAS LICENCIAS. 236
SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO EN EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIA URBANÍSTICAS 237
ARTÍCULO 180.- COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS. 237
ARTÍCULO 181.- DEL PROCEDIMIENTO Y CONTENIDO DE LAS LICENCIAS. 237
ARTÍCULO 182.- EFICACIA TEMPORAL Y CADUCIDAD DE LA LICENCIA URBANÍSTICA. 238
ARTÍCULO 183.- OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN. 239
SECCIÓN 3º. DE LAS DETERMINACIONES Y DOCUMENTOS NECESARIOS EN ACTUACIONES CONCRETAS 240
ARTÍCULO 184.- EN DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES. 240
ARTÍCULO 185.- EN MOVIMIENTO DE TIERRAS 241
ARTÍCULO 186.- EN PARCELACIONES. 242
ARTÍCULO 187.- EN MODIFICACIONES DE USO. 243
ARTÍCULO 188.- PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS Y AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN. 244
ARTÍCULO 189.- PARA EL DE VALLADO DE OBRA. 246

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

ARTÍCULO 190.- PRIMERA UTILIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS. 247
ARTÍCULO 191.- COLOCACIÓN DE CARTELES DE PROPAGANDA VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA. 248
ARTÍCULO 192.- CALICATAS Y ZANJAS EN VÍA PÚBLICA. 249
ARTÍCULO 193.- EN TALA DE ÁRBOLES. 250
SECCIÓN 4ª. LICENCIA DE OBRAS MENORES 250
ARTÍCULO 194.- DETERMINACIÓN DEL CONCEPTO. 250
SECCIÓN 5ª DISPOSICIONES GENERALES 252
ARTÍCULO 195.- PRESCRIPCIONES GENERALES. 252
ARTÍCULO 196.- DIRECCION FACULTATIVA. 253
ARTÍCULO 197.- RENUNCIA Y CAMBIO DE TÉCNICOS. 254
ARTÍCULO 198.- CARTEL DE OBRA. 254
TITULO VII. 255
DISCIPLINA URBANÍSTICA 255
CAPITULO I.- DEBER DE CONSERVACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y RUINAS 255
SECCIÓN 1ª. DEBER DE CONSERVACIÓN. 255
ARTÍCULO 199.- CONSERVACIÓN DE TERRENOS Y OBRAS. 255
SECCIÓN 2ª. DECLARACIÓN DE RUINA 256
ARTÍCULO 200.- SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA 256
SECCIÓN 3ª.- ORDENES DE EJECUCIÓN 258
ARTÍCULO 201.- ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA. 258
ARTÍCULO 202.- RUINA FÍSICA INMINENTE. 259
CAPITULO II.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS 259
SECCIÓN 1ª. LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SUS CONSECUENCIAS 259
ARTÍCULO 203.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS. 259
ARTÍCULO 204.- CONSECUENCIAS LEGALES DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS. 260
ARTÍCULO 205.- PERSONAS RESPONSABLES. 260
SECCIÓN 2ª.- LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y LAS SANCIONES. 262
ARTÍCULO 206.- CLASES DE INFRACCIONES URBANISTICAS. 262
ARTÍCULO 207.- SANCIONES 264
SECCIÓN 3ª. LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES EN MATERIA DE PARCELACIÓN 265
ARTÍCULO 208.- PARCELACIONES EN SUELO URBANO. 265
ARTÍCULO 209.- PARCELACIONES EN TERRENOS CON EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE 265
ARTÍCULO 210.- PARCELACIONES EN TERRENOS CON EL RÉGIMEN JURÍDICO DE SUELO NO URBANIZABLE. 265
SECCIÓN 4ª. LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES EN MATERIA DE EJECUCIÓN. 266
ARTÍCULO 211.- OBRAS DE URBANIZACIÓN. 266
ARTÍCULO 212.- DESARROLLO DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN. ... 266
ARTÍCULO 213.- CONSERVACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES. 266
SECCIÓN 5ª. LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES EN MATERIA DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. 267
ARTÍCULO 214.- OBRAS EN PARCELAS Y SOLARES EDIFICABLES. 267
ARTÍCULO 215.- OBRAS EN CONTRA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 267

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

ARTÍCULO 216.- OBRAS EN RESERVA PARA DOTACIONES. 268
ARTÍCULO 217.- OTROS ACTOS DE USO DEL SUELO. 268
ARTÍCULO 218.- OCUPACIÓN, PRIMERA UTILIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DE USOS.269
ARTÍCULO 219.- INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD EN LAS OBRAS. 269
SECCIÓN 6ª. LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES EN MATERIA DE BIENES Y ESPACIOS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO, CULTURAL, NATURAL Y PAISAJÍSTICO. 269
ARTÍCULO 220.- ACTOS CON INCIDENCIA EN BIENES O ESPACIOS DE VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL. 269
ARTÍCULO 221.- ACTOS CON INCIDENCIA EN ESPACIOS O BIENES DE VALOR NATURAL O PAISAJÍSTICO. 270
SECCIÓN 7ª. LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES EN MATERIA DE INSPECCIÓN..... 270
ARTÍCULO 222.- ACTOS QUE SUPONGAN OBSTACULIZACIÓN A LA LABOR INSPECTORA. 270
DISPOSICIONES ADICIONALES 271
DISPOSICIONES TRANSITORIAS 272
DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. 278

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

TÍTULO PRELIMINAR. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENALMÁDENA

CAPÍTULO I.- POSICIÓN ORDINAMENTAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL URBANO MUNICIPAL

SECCIÓN 1ª. DELIMITACIÓN DEL BLOQUE DE LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 1.- EN SEDE CONSTITUCIONAL

1. El derecho a la propiedad privada que reconoce el art. 33 de la Constitución Española (CE) viene condicionado por la función social que al mismo asigna, la delimitación de cuyo contenido es reserva de ley, estatal o autonómica.

2. Las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, las asigna el art. 149.1 13ª de la CE a la competencia exclusiva del Estado.

Artículo 2.- EN EL ESTATUTO DE ANDALUCÍA.

1. El art. 148 de la CE, en su número 1. 3ª permite a las Comunidades Autónomas asumir competencias en materia de "ordenación del territorio, urbanismo y vivienda", que la Andaluza asume con carácter exclusivo en el art. 13.8 del Estatuto de Andalucía, bajo la denominación de "política territorial ordenación del territorio *y* del litoral, urbanismo *y* vivienda".

2. En uso de competencias de carácter exclusivo asumidas por la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Parlamento de Andalucía aprueba la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Artículo 3.- DE SEDE ORDINARIA.

1. Y ya en el ámbito municipal, la potestad de programación o planificación se incluye dentro de la esfera de competencias de los Municipios en su calidad de Administraciones públicas de carácter territorial, a virtud del art. 4. 1. c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

2. La utilización del suelo *y,* en especial, su urbanización *y* edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial *y* urbanística *y,* por remisión de ella, el planeamiento, tal como ordena el art. 7.1 de la LOUA.

3. Los Planes Generales Municipales de Ordenación, como instrumento de ordenación integral del territorio de un Municipio, tal como dispone el art. 10 de la LOUA, clasifican el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente; definen los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecen el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia.

SECCIÓN 2ª. DELIMITACIÓN DE LA NATURALEZA Y CONTENIDOS DEL PGOUB

Artículo 4.- DE LOS TRABAJOS DE ADAPTACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO.

1. Este Plan es el resultado de la adaptación y modificación del aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 24 de Julio de 1.990, y refundido en nueva aprobación, ahora ya de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (CPOTU), en sesión 10/95, de 19 de Diciembre, así como de la adaptación al TRLS y a la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. En citas sucesivas se le denominará simplemente Plan General o, en siglas, RPGOUB, *y* al adaptado *y* modificado, PGOU.

2. El PGOU de Benalmádena se ha adaptado a la normativa de inmediata aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la LOUA, en los términos del punto dispositivo 5º, y concordantes, de la Resolución de 4 de Marzo de 2.003 de la CPOTU, de aprobación definitiva de PGOU de Benalmádena.

3. La Memoria, las normas urbanísticas, los documentos gráficos que la desarrollan *y* complementan, el programa de actuación *y* los estudios económicos *y* financieros, componen el contenido material *y* unitario del presente instrumento de planeamiento general municipal de ordenación urbana de Benalmádena, así como el Estudio de Impacto Ambiental.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

Artículo 5.- RANGO REGLAMENTARIO.

Tal como se desprende del art. 3, el PGOUB, con el contenido que se describe en el artículo anterior, tiene rango reglamentario, quedando sometido a las limitaciones de los arts. 51 y 52 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC).

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL

Artículo 6.- DE LA INTERPRETACIÓN DEL PGOUB.

1. La interpretación del PGOUB corresponde al Ayuntamiento que lo formula *y* aprueba inicial *y* provisionalmente, *y* al órgano competente de la Comunidad Autónoma que tenga atribuida su aprobación definitiva.

2. Si la importancia y cantidad de las resoluciones interpretativas así lo aconsejaren, podrían dictarse instrucciones o circulares a las que se daría la oportuna publicidad para general conocimiento.

3. De cualquier forma, en caso de duda o colisión entre preceptos de diferentes normas del PGOUB, prevalecerá la interpretación más restrictiva.

Si la discrepancia fuese entre los documentos, prevalecerán los escritos sobre los planos, y respecto de estos últimos, los de mayor detalle sobre los de menor. La prevalencia entre los documentos escritos se establece en el siguiente orden: primero Normas, segundo Memoria, tercero programa de actuación y cuarto Estudio Económico-Financiero.

Artículo 7.- DE LA VIGENCIA DEL PGOUB.

El PGOUB comenzará su vigencia a partir de su íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Provincia en los términos y con el contenido a que se refiere el art. 70.2 de la LBRL, según nueva redacción dada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, y el art. 41 de la LOUA.

Artículo 8.- DE LA REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PGOUB.

1. La revisión del PGOU se producirá por la alteración integral de la ordenación establecida por el mismo, y en todo caso por la alteración sustancial de su ordenación estructural.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisaran en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

4. Según se regula en el artículo 38.1 de la LOUA:

"Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior (artículo 37 de la LOUA) *se entenderá como modificación"*

APROBADO DEFINITIVAMENTE
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

TITULO I.

PROCESO DE INTEGRACIÓN EN EL PLAN GENERAL DEL PLANEAMIENTO QUE SE ADAPTA Y MODIFICA

CAPÍTULO I.
SITUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE PLANES GENERALES ANTERIORES SOBRE LAS QUE INCIDE ESTA ADAPTACIÓN Y MODIFICACIÓN.

Artículo 9.- INCIDENCIA DEL REAL DECRETO 1346/1976, DE 9 DE ABRIL, QUE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA (TRLS/76)

1. Las Disposiciones Transitorias 1ª, 2ª y 3ª del TRLS/76, tanto en lo referente a la propuesta de adaptación del PGOU, que el Ayuntamiento de Benalmádena no llegó a formular, como al régimen de ejecución de Planes Parciales, crearon regímenes distintos para las urbanizaciones privadas del término Municipal en razón a la clasificación del suelo sobre el que se asentaban y al grado de desarrollo que cada uno de ellas tenía, que luego acaban integrándose en los Trabajos de Revisión y Adaptación del Planeamiento Urbano de Benalmádena, definitivamente aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 24 de Julio de 1.990.

2. De las diversas situaciones existentes, el planeamiento general que se adaptó y modificó, sólo para las urbanizaciones que tenían Plan Parcial aprobado, habían cumplido los plazos en relación a las transitorias de la Ley de 1.975, y estaban incluidas en Sectores que requerían Plan Especial de Adaptación, o que no requerían el mismo y se regulaban por su propio Plan Parcial, se mantuvo la vigencia de la normativa del respectivo P.P.O. y por el tiempo necesario para que se efectuase su adaptación.

3. En el presente P.G.O.U. que se revisa y adapta todos los Polígonos de Actuación del anterior Plan General, que a su vez procedían de los antiguos planes Parciales, se mantienen como Unidades de Ejecución en suelo urbano consolidado.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Artículo 10.- EDIFICIOS, INSTALACIONES Y ESTABLECIMIENTOS FUERA DE ORDENACIÓN.

La regulación de la situación legal de fuera de ordenación está en la aplicación concordancia del art. 34.b) y la Disposición Adicional Primera de la LOUA a cuyo efecto se prevén estas situaciones:

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del PGOU de Benalmádena que resultaren disconformes con el mismo, quedarán fuera de ordenación.

2. A los efectos de la situación de fuera de ordenación cabe distinguir:

a) Instalaciones, edificaciones y construcciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Para este Plan General se incluyen en este apartado los edificios que por su localización impiden las actuaciones aisladas que se proponen en el Plan y aquellos cuyo uso actual está prohibido en la Ordenanza de la zona en la que se ubican. No se permitirán obras de consolidación, reforma ni ampliación, autorizándose exclusivamente aquellas que la higiene o el decoro aconsejen.

b) Instalaciones, edificaciones y construcciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación. Se consideran como tales en este Plan General aquellos edificios que incumplen lo preceptuado en aquel en lo referente a la normativa de edificación. Se incluyen en este apartado zonas bastante extensas edificadas con la normativa en su día vigente, que ya incumplían el planeamiento anterior al que ahora se aprueba y adapta, fundamentalmente en los aspectos de altura y volumen, al edificarse con arreglo a dicho planeamiento anterior.

En tales instalaciones, edificaciones y construcciones se permiten **obras de reforma y consolidación de lo existente, prohibiéndose aquellas** que aumenten el techo edificado o aquellas otras que para consolidar la edificación proceden a sustituir elementos estructurales.

CAPÍTULO II.- MECANISMOS DE GESTIÓN QUE EL PLAN GENERAL ARBITRABA PARA EL DESARROLLO DE LAS SITUACIONES RELACIONADAS

Artículo 11.- DELIMITACIÓN DE SUS ÁMBITOS DE GESTIÓN.

1.- El Plan que se adapta y modifica, junto a las nuevas previsiones, arbitró instrumentos de gestión que diesen solución a las variadas situaciones precedentes en orden a completar la ejecución del

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
12 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

planeamiento parcial anterior y el desarrollo del suelo urbano directo existente antes de entrar en vigor el TRLS-76, a cuyo fin, en dichas clases de suelo crearon:

Unidades de Actuación (UA).

En suelo urbano, que la RPGOU denomina impropiamente como gestionado directamente por el Ayuntamiento, dado que la intervención municipal se limita, en todo caso, a actuaciones puntuales. Son las numeradas del 1 al 73 y su estado de cumplimiento queda debidamente señalado en cada caso.

Con la delimitación de la UA se pretendió:

a) Obtener suelo para los equipamientos necesarios en razón al poblamiento actual y futuro de los respectivos núcleos.

b) Ordenar el suelo urbano del Plan anterior que aún no lo había sido por sus propietarios y que ahora pretendían hacerlo mediante convenios con el Ayuntamiento que articulasen las cesiones que corresponderían a un suelo urbanizable.

c) La ejecución de las obras de urbanización en cada caso necesarias.

Polígonos de Actuación procedentes de las antiguas urbanizaciones privadas (PA)

Comprenden las urbanizaciones privadas y las nuevas creadas, previa la firma de los oportunos convenios urbanísticos, al amparo del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de Octubre. Y se corresponden con los PA numerados desde el 1 al 29.

El nombre de Polígonos en lugar de Unidades de Actuación se debe a que dichas urbanizaciones se acomodaban mejor a los requerimientos que el art. 117 y ss. del TRLS/76 prevé cuando articula actuaciones urbanísticas mediante la delimitación de polígonos de gestión. Conlleva la determinación de unas actuaciones de ejecución necesarias para que la clasificación de suelo urbano que le asignaba el Plan se consolidase.

2. Los mecanismos de gestión que se introdujeron tenían estas peculiaridades en cada uno de los ámbitos de suelo delimitados.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2012
JUNTA DE ANDALUCÍA

En Unidades de Ejecución.

El aprovechamiento urbanístico que se les atribuye a las procedentes del Plan anterior corresponde sensiblemente con el volumen edificable asignado por el Plan de 1.975 , si bien, ahora, se le concentra en una menor superficie, de forma que el resto queda para cesiones de dotaciones de equipamiento o viario, en cantidad superior, en términos generales, a los estándares dotacionales propios del planeamiento parcial, aunque no se incluyen necesariamente todas y cada una de las dotaciones exigibles ni las incluidas cuentan con la extensión en cada caso requerida.

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a las UE de nueva creación, procede de convenios urbanísticos realizados durante la tramitación de esta modificación y adaptación, con los parámetros urbanísticos que en cada caso se han fijado en razón a las necesidades perseguidas en las respectivas actuaciones.

En Unidades de Ejecución (UEP) procedentes de los antiguos Polígonos de Actuación.

En la Memoria se dice que "la inclusión de los terrenos en unidades o polígonos, para los que están previstas actuaciones de gestión y urbanizaciones privadas, previas a su construcción, va acompañada de la asignación de aprovechamiento superiores a los de otros terrenos, y constituye una estimulación para que la iniciativa e inversión privada realice esas actuaciones a cambio de poder ofrecer al mercado terrenos edificables en condiciones rentables".

En Unidades de Ejecución (UEP) procedentes de los antiguos Sectores de Planeamiento.

Aquellos Sectores de Planeamiento del Plan General anterior cuya obra urbanizadora se hubiere concluido, quedarán incluidos en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, que por su tamaño y por proceder de la iniciativa e inversión privada tienen las características propias de las denominadas UEP.

3.- El P.G.O.U. mantiene los mismos mecanismos de gestión para el desarrollo de las U.E. y de las U.E.P., tanto para las ya existentes, como para las de nueva creación.

4.- Por mandato de la Disposición Transitoria Primera, Punto 1, Regla 2ª, letra a), de la LOUA, las unidades de ejecución ya delimitadas en el momento de su entrada en vigor se equipararán a todos los

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

efectos a las previstas en ella.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

TITULO II.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.

Artículo 12.- EL SUELO URBANO.

1. Por cumplir las prescripciones de la Disposición Transitoria Primera, número 1, Regla 1ª, letra a), de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 45 de la misma, integran el suelo urbano del Municipio los terrenos que el PGOUB adscribe a esta clase de suelo, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

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

2. En el suelo urbano así delimitado se establecen estas dos categorías:

Suelo urbano consolidado

a) El Suelo Urbano Consolidado del PGOUB cumple con las condiciones del artículo 45.2.A. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y cuenta con ordenación pormenorizada que permite la edificación y no requiere la delimitación de unidades de ejecución.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

b) Se incluyen también en esta categoría de suelo los comprendidos en Unidades de Ejecución que por cumplir con alguno de los requisitos del punto anterior, figuren incluidos comprendidos en Unidades de Ejecución, procedentes de los antiguos Polígonos, Unidades de Actuación y Sectores de Planeamiento ya urbanizados (art. 9.3 de las presentes Normas), cuyas fichas de ordenación incorpora el PGOUB. U.E. números 1 a 48, 51 a 53, 55, 57 a 60, 62 a 69, 72 a 89, 91 a 95, 97 a 105 y U.E.P. números 1 a 31.

Suelo urbano no consolidado

El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado, correspondiendo una tal calificación a las Unidades de Ejecución números 49, 50, 54, 56, 61, 70A, 70B, 71, 90, 96 y 106 no incluidas en el apartado b), precedente.

Se incorpora la Delimitación de Suelo Urbano Consolidado aprobada por el Ayuntamiento.

Artículo 13.- DEL SUELO URBANIZABLE

1. En aplicación concordada de la Disposición Transitoria Primera, punto 1, regla 1ª, letra b), y el art. 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el PGOU de Benalmádena establece las siguientes categorías dentro de este suelo:

Suelo urbanizable ordenado

Definición legal: Lo es el integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

El PGOU de Benalmádena no incluye una tal clasificación pues la ordenación pormenorizada de Sectores de planeamiento se reserva a la iniciativa privada a través del planeamiento de desarrollo.

Suelo urbanizable sectorizado

Definición legal: Lo es el que teniendo la clasificación de urbanizable en el planeamiento general esté comprendido en un sector ya delimitado al tiempo de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

El PGOU de Benalmádena delimita 23 Sectores de Planeamiento para su desarrollo mediante los correspondientes PPO, cuyas fichas de ordenación se incluyen en el Título V, artículo 157 de las Normas, y cuya delimitación gráfica se incluyen en la colección de Planos B-1.

Artículo 14.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Definición legal: según la Disposición Transitoria Primera, punto 1, Regla 1ª, letra b), es un suelo residual, o sea, aquél que siendo urbanizable no tiene la condición de suelo urbanizable ordenado ni de sectorizado.

En el PGOU de Benalmádena son aquellos que figuran tramados como tal en la colección de planos B-1.

Artículo 15.- EL SUELO NO URBANIZABLE (SNU).

El Suelo No Urbanizable del PGOU de Benalmádena tiene su razón de ser en ordenar aquellos suelos que se han considerado merecedores de una especial protección en razón a su valor forestal y a las posibilidades de explotación de sus valores paisajísticos y a la defensa de la fauna y flora autóctona, como incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

Integra pues el ámbito definido en las letras c) y d) de la Regla 1ª, Punto 1, de la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Todos estos suelos figuran tramados en la colección de planos

B-1.

CAPÍTULO II.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Artículo 16.- DEFINICIÓN Y CONTENIDO.

Para adaptarse al artículo 10, punto 2, letras A), de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el PGOU de Benalmádena, y para las distintas clases de suelo, contiene como determinaciones preceptivas:

En suelo urbano consolidado: Ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural, que determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

En suelo urbano no consolidado: igualmente y en base al Artículo 10, punto 2, letra B), de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Benalmádena establece la Ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural, que determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Así mismo se delimitan once Áreas de reparto cuyas determinaciones se detallan a continuación:

Áreas de Reparto

Nombre:	**AR-49**	Uso Característico	Residencial (Unifamiliar)
Superficie Total Área de Reparto (m^2):	2.215	Índice de Aprovechamiento Objetivo (m^2 / m^2):	0,27
Coeficiente Ponderación	1,00	Índice de Aprovechamiento Medio (m^2 u.t.c):	0,27
Techo Edificable Real (m^2 / c):	598	Techo Edificable Real Ponderado(m^2 / c):	598

Nombre:	**AR-50**	Uso Característico	Residencial (Unifamiliar)
Superficie Total Área de Reparto (m^2):	24.434	Índice de Aprovechamiento Objetivo (m^2 / m^2):	0,20
Coeficiente Ponderación	1,00	Índice de Aprovechamiento Medio (m^2 u.t.c):	0,20
Techo Edificable Real (m^2 / c):	4.887	Techo Edificable Real Ponderado(m^2 / c):	4.887

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Nombre:	**AR-54**	Uso Característico	Residencial (Unifamiliar)
Superficie Total Área de Reparto (m^2):	14.377	Índice de Aprovechamiento Objetivo (m^2 / m^2):	0,11
Coeficiente Ponderación	1,00	Índice de Aprovechamiento Medio (m^2 u.t.c):	0,11
Techo Edificable Real (m^2 / c):	1.645	Techo Edificable Real Ponderado(m^2 / c):	1.645

Nombre:	**AR-56**	Uso Característico	Residencial (Unifamiliar)
Superficie Total Área de Reparto (m^2):	23.431	Índice de Aprovechamiento Objetivo (m^2 / m^2):	0,22
Coeficiente Ponderación	1,00	Índice de Aprovechamiento Medio (m^2 u.t.c):	0,22
Techo Edificable Real (m^2 / c):	5.164	Techo Edificable Real Ponderado(m^2 / c):	5.164

Nombre:	**AR-61**	Uso Característico	Residencial (Plurifamiliar)
Superficie Total Área de Reparto (m^2):	21.249	Índice de Aprovechamiento Objetivo (m^2 / m^2):	0,24
Coeficiente Ponderación	1,00	Índice de Aprovechamiento Medio (m^2 u.t.c):	0,24
Techo Edificable Real (m^2 / c):	5.025	Techo Edificable Real Ponderado(m^2 / c):	5.025

Nombre:	**AR-70A**	Uso Característico	Residencial (Unifamiliar)
Superficie Total Área de Reparto (m^2):	18.012	Índice de Aprovechamiento Objetivo (m^2 / m^2):	0,24
Coeficiente Ponderación	1,00	Índice de Aprovechamiento Medio (m^2 u.t.c):	0,24
Techo Edificable Real (m^2 / c):	4.310	Techo Edificable Real Ponderado(m^2 / c):	4.310

Nombre:	**AR-70B**	Uso Característico	Residencial (Unifamiliar)
Superficie Total Área de Reparto (m^2):	18.174	Índice de Aprovechamiento Objetivo (m^2 / m^2):	0,24
Coeficiente Ponderación	1,00	Índice de Aprovechamiento Medio (m^2 u.t.c):	0,24
Techo Edificable Real (m^2 / c):	4.285	Techo Edificable Real Ponderado(m^2 / c):	4.285

Nombre:	**AR-71**	Uso Característico	Residencial (Unifamiliar)
Superficie Total Área de Reparto (m^2):	154.211	Índice de Aprovechamiento Objetivo (m^2 / m^2):	0,21
Coeficiente Ponderación	1,00	Índice de Aprovechamiento Medio (m^2 u.t.c):	0,21
Techo Edificable Real (m^2 / c):	32.354	Techo Edificable Real Ponderado(m^2 / c):	32.354

Nombre:	**AR-90**	Uso Característico	Residencial (Unifamiliar)
Superficie Total	44.706	Índice de	0,26

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROV. DE URBANISMO DE MALAGA
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

Área de Reparto (m^2):		Aprovechamiento Objetivo (m^2 / m^2):	
Coeficiente Ponderación	1,00	Índice de Aprovechamiento Medio (m^2 u.t.c):	0,26
Techo Edificable Real (m^2 / c):	11.515	Techo Edificable Real Ponderado(m^2 / c):	11.515

Nombre:	**AR-96**	Uso Característico	Residencial (Unifamiliar)
Superficie Total Área de Reparto (m^2):	14.583	Índice de Aprovechamiento Objetivo (m^2 / m^2):	0,20
Coeficiente Ponderación	1,00	Índice de Aprovechamiento Medio (m^2 u.t.c):	0,20
Techo Edificable Real (m^2 / c):	2.935	Techo Edificable Real Ponderado(m^2 / c):	2.935

Nombre:	**AR-106**	Uso Característico	Turístico
Superficie Total Área de Reparto (m^2):	3.703	Índice de Aprovechamiento Objetivo (m^2 / m^2):	0,43
Coeficiente Ponderación	1,00	Índice de Aprovechamiento Medio (m^2 u.t.c):	0,43
Techo Edificable Real (m^2 / c):	1.597	Techo Edificable Real Ponderado(m^2 / c):	1.597

En suelo urbanizable sectorizado: determina los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

En suelo no urbanizable y al urbanizable no sectorizado: determina la normativa de aplicación.

Define los restantes elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

natural o paisajístico, que no tienen carácter estructural.

La regulación es objeto de los Capítulos I, II y III, del Título IV de estas Normas, y su pormenorización en los niveles e intensidades que se asignan a las diferentes zonas de uso y otro tipo de suelos, consta en la colección de fichas contenidas en los artículos 95 a 123 del Capítulo I del Título IV.

Artículo 17.- LIMITACIONES EN LOS USOS DE LAS DISTINTAS ZONAS

Con base en el artículo 26 del Capítulo II de la Memoria, se limitan en relación con lo establecido en el Plan que se revisa, los usos que se expresan en los siguientes términos:

1.- En las zonas unifamiliares se han prohibido todos aquellos usos que no sean de vivienda, a excepción del uso comercial-residencial denominado residencias para la 3ª edad (SA-6).

2.- En las zonas de pueblo se han prohibido todos los usos industriales así como todos los usos comerciales excepto los Residenciales (H-1, 2,3,5 y 6)

3.- En las zonas de bloque se han prohibido todos los usos comerciales excepto los Residenciales (H-1, 2, 3,5 y 6)

4.- En las fichas de uso quedan detallados estos cambios.

CAPÍTULO III.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y FIJACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Sección 1ª. Delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios.

Artículo 18.- GENERALIDADES.

1. La delimitación de áreas de reparto constituye una técnica instrumental para concretar los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los propietarios de suelo, con referencia al aprovechamiento medio que para cada una de ellas se determina por procedimientos tipificados, en función de los aprovechamientos lucrativos que establece el PGOUB para los terrenos comprendidos en el ámbito de cada área de reparto.

2. El aprovechamiento medio se relaciona en el PGOUB con la

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

tipología edificatoria y ésta a su vez, es función de la forma de crecimiento urbano del Municipio en sus diversas zonas de casco, extensión y urbanizaciones, respondiendo a una tipología estructural que es consecuencia de las operaciones de parcelación, urbanización y edificación a lo largo del tiempo.

Artículo 19.- LAS ÁREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANO.

1. Según expresa, por exclusión, el artículo 58.1.b de la LOUA, no cabe la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano consolidado.

2. Las actuaciones urbanísticas en dichos suelos, a efectos de instrumentos de ejecución, se seguirán por los medios que arbitra el art. 143 de la LOUA para la ejecución mediante obras públicas ordinarias.

3.- Se mantienen no obstante la delimitación de Unidades de Ejecución como instrumento de gestión de la obra pública urbanizadora tal como se recoge en el art. 143.3 de la LOUA, y la Ordenanza de construcción.

Artículo 20.- LAS ÁREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANIZABLE.

De acuerdo con el artículo 58 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el suelo urbanizable sectorizado se delimitarán varias Áreas de reparto, una de ellas incluye todo el suelo urbanizable sectorizado, junto con sus sistemas generales adscritos o incluidos en ellos para su gestión; y las otras correspondientes a los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística, junto con los sistemas generales adscritos o incluidos en los mismos.

Dado que de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía han desaparecidos las categorías de suelos programados y no programados dentro del suelo clasificado como urbanizable, éste se ha constituido en una sola área de reparto en la que se incluye todo el suelo urbanizable sectorizado así como los sistemas generales incluidos y adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado.

SECCIÓN 2ª.- FIJACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS DEL URBANO Y URBANIZABLE.

Artículo 21.- DETERMINACIÓN EN RAZÓN A LA CLASE DE SUELO.

1. El aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

a) En congruencia con lo dicho en el art. 16 precedente para justificar la inclusión de los suelos allí referidos en áreas de reparto, la asignación de aprovechamiento medio a las respectivas áreas de reparto culmina el proceso de gestión al dotar tales ámbitos territoriales de su adecuado instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.

b) En suelo urbano no consolidado, tal como expresa el art. 60.b de la LOUA, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total de 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.

2. El aprovechamiento medio en los suelos urbanizables.

a) En suelos urbanizables ordenados. Tal como recoge el art. 13 de estas Normas, el PGOU no contempla una tal clasificación.

b) En suelos urbanizables sectorizados y ordenados. Tal como dice el art. 60.a de la LOUA, en el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que forme parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Para los Sectores de nueva creación el aprovechamiento medio se fija en 0,158 m2/m2 de aprovechamiento ponderado, siendo las únicas limitaciones que se establecen para la creación de los mismos las siguientes:

a) Su uso será alguno de entre los permitidos por este Plan General para el Suelo Urbanizable.

b) Dentro de los usos asignados al nuevo sector las tipologías de edificación permitidas para el mismo serán aquellas que de acuerdo con el Estudio de Impacto Medioambiental de este Plan no produzcan impactos severos o críticos.

c) Los nuevos sectores tendrán unas dimensiones capaces de asumir unas cesiones de suelo destinadas a equipamiento docente, que como mínimo sean las establecidas en el apartado 2.b del Art. 5 del Reglamento de Planeamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

d) Deberán de posibilitar la realización dentro de ellos de una distribución equitativa de los beneficios y cargas de urbanización que corresponden a dicho sector.

e) Deberán de tener entidad económica y técnica suficiente para justificar las actuaciones y para asumir las cargas de urbanización externas al sector.

f) En las zonas de Suelo Urbanizable Agrícolas que están incluidas dentro de un sector, la única tipología permitida será la de vivienda unifamiliar aislada, en una parcela mínima de 2.000 m2.

CAPÍTULO IV.- OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN

Artículo 22.- LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS.

Se incluye descripción detallada de todas las actuaciones asistemáticas previstas por este Plan General en el Suelo Urbano en el documento de Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

TÍTULO III.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES

Artículo 23.- EL MEDIO FÍSICO.

Estructura Territorial.

1.- Unidades Tectónicas, Litología y Unidades Morfoestructurales.

En este término municipal están presentes seis unidades tectónicas:

- El Terciario-Cuaternario
- El Manto Maláguide
- El Manto Alpujárride
- La Unidad de Blanca
- Rocas Ultrabásicas
- El Cortejo Filoniano

La Unidad de Blanca, formada por las Sierra de Mijas y Sierra Blanca, cubre toda la mitad septentrional del municipio, y está constituida por conjuntos de mármoles con características distintas: una superior masiva y muy recristalizada, presente en la mitad septentrional del municipio. Estos dos conjuntos de mármoles son los que dan lugar a las cimas más elevadas del municipio.

Esta unidad tectónica configura la base de la Unidad Morfoestructural a la que hemos denominado "Cordón Montañoso Litoral". La fuerte abruptosidad, la dificultad de acceso y la escasez de suelos, hacen de estos territorios un espacio poco favorable para la ocupación humana y sí, en cambio, muy interesante desde el punto de vista ecológico y paisajístico, motivos que en su día llevaron a su inclusión casi total en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

El manto Alpujárride cubre las dos terceras partes de la Unidad Morfoestructural "Franja Litoral" y se caracteriza por el predominio de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Gneises, donde puntualmente afloran micaesquistos y mármoles dolomíticos. Estos materiales litológicos, aunque a veces pueden presentar cierta abruptosidad, en su conjunto presentan un relieve alomado con formas notablemente más suaves a las que caracterizan a la unidad morfoestructural anterior. Esto ha propiciado que la ocupación humana haya sido mayor, y que ofrezca un paisaje más humanizado, donde el monte bajo se encuentra interrumpido por múltiples urbanizaciones.

El manto maláguide, presente en el extremo Suroccidental del municipio en el paraje conocido como La Capellanía, está compuesto principalmente por calizas tableadas y filitas, junto a otros materiales que puntualmente afloran a la superficie como areniscas, arcillas rojas, conglomerados, pizarras, grauwacas, silexitas y metavulcanitas.

El Terciario-Cuaternario, ocupa todo el extremo suroriental del municipio, así como algunos enclaves de la zona central del mismo. El Cuaternario, el más reciente, está constituido por tres tipos de terrenos: a) los piedemontes y conos que ocupan la zona del Polígono Industrial y la mayor parte del casco antiguo de Arroyo de la Miel, así como la zona al norte de la Serrezuela; b) los travertinos y tobas localizados al Sur del pueblo de Benalmádena, donde todavía existen algunos cultivos de frutales de regadío y c) el cuaternario indiferenciado que ocupa el resto del cuadrante Suroriental y pequeños enclaves en la parte Norte de la urbanización Veracruz, y en el curso medio del arroyo Hondo.

Así mismo, afloran en el municipio materiales a caballo entre el Plioceno superior *y* el Cuaternario, localizados en la Serrezuela *y* formado por materiales de piedemonte *y* costras calcáreas, *y* un Plioceno indiferenciado que ocupa los terrenos al Sur de la carretera de Benalmádena-Torremolinos, entre la urbanización Solymar y el Parque de la Paloma.

Sobre estos materiales recientes es donde la presencia humana se hace más patente, con una fuerte ocupación humana del suelo, donde el conjunto formado por el núcleo urbano de Arroyo de la Miel y Benalmádena-Costa son sus máximos representantes. La configuración que adopta aquí el terreno con relieves ondulados *y* llanos, *y* localmente alomados, propician este uso antrópico de la zona.

Las Rocas Ultrabásicas y el Cortejo Filoniano, cierran el grupo de unidades tectónicas que componen esta Unidad Morfoestructural. La presencia de estas litologías es bastante puntual; la primera de ellas aflora en el extremo occidental del municipio, al sur del Cerro La

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Mariana y formado por serpentinas. El Cortejo Filoniano tiene una presencia aún menor, pues tan sólo aparece en superficie en dos pequeños afloramientos situados cerca de la costa en la zona de Torrequebrada, está compuesto por diabasas.

2.- La Hidrología.

Sobre la estructura que permite diferenciar dos Unidades Morfoestructurales dentro del municipio de Benalmádena, se superpone una red de drenaje que introduce una compartimentación del territorio en franjas orientadas de Norte a Sur.

Así, la presencia del Arroyo de la Miel marca, sobretodo en su tramo medio, un claro límite entre dos espacios bien diferenciados; de una parte, la occidental donde la fuerte aglomeración urbana de Benalmádena Costa (que tiene continuidad más allá del cauce del arroyo del Saltillo, ya en el término municipal de Torremolinos), contrasta con los terrenos situados al oeste de dicho cauce, con una presencia menor del uso urbano principalmente de viviendas unifamiliares exentas), y donde todavía existen terrenos con presencia de monte bajo.

El siguiente límite hidrográfico lo marca el cauce del arroyo Hondo, a partir del cual encontramos los terrenos ocupados por Benalmádena Pueblo, La Serrezuela, la urbanización de Torremuelle y la de El Olmedo, con un espacio central donde todavía existen algunas parcelas dedicadas al cultivo de cítricos y la presencia de monte bajo con arbolado disperso.

Por último, el Arroyo del Jardín que limita el Cerro La Mariana por el Oeste, establece la siguiente frontera natural, diferenciando un territorio que se muestra como una zona de transición entre el término municipal de Fuengirola y el de Benalmádena.

3.- Análisis del Relieve.

La Orientación predominante es Noroeste *y* Sureste *y* la secundaria es Norte – Sur, hacia el mar.

La altimetría muestra que es un municipio muy alto, con cotas máximas de 900 a 700 metros y cotas medias de 100 a 300 metros.

Existen fuertes pendientes en todo el territorio, incluidas zonas de la costa superiores al 20% (62,6 %) e inferiores al 4% (2,7 %)

Las sierras que rodean el municipio al Noroeste lo protegen de los

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

vientos del Norte y de los vientos del interior, el Terral, creando un micro-clima apto para la agricultura y para el hábitat humano. Al mismo tiempo frenan las nubes que vienen del Sur y del Este, portadoras de lluvia, si bien la desforestación de la Sierra es perjudicial en este sentido.

Estas condiciones topográficas la hacen apetecible para el uso turístico, al plantearse el municipio como gran escenario abierto a las mejores vistas coincidentes con las mejores orientaciones.

4.- Análisis del clima.

La temperatura media anual es de 18,7 º, la media en Agosto es de 25,9º y la media en Enero es de 14,0º.

De cara a la agricultura existen buenas condiciones térmicas durante todo el año, igualmente de cara al uso turístico.

Los valores pluviométricos son bastante bajos, los frentes lluviosos del atlántico llegan muy exprimidos, quedando retenidos por la sierra, que al estar desforestada, disminuye su capacidad de retención de las nubes. Las estaciones son las siguientes: seca, de mayo a septiembre; húmeda, de noviembre a marzo. La distribución de las precipitaciones es muy irregular, predominando una alta proporción de días soleados (de 2.900 a 2.800 horas de sol al año).

Los vientos dominantes son los del Sur – Este, seguidos por los del Sur y por los del Este. La sierra resguarda de los vientos Norte y Noreste, que son los más peligrosos de cara a la agricultura, protegiendo de los vientos del Noroeste, dejando paso a los del Suroeste, causantes de las principales lluvias. Finalmente la sierra protege del viento del interior "Terral"

En la mayor parte del año las condiciones de humedad y temperatura originan una confortabilidad ambiental, siendo los meses óptimos, Abril, Mayo, Septiembre y Noviembre.

5.- El Mar.

Aunque desde el punto de vista ambiental, éste va a ser un condicionante de primer orden, tanto a nivel climático (efecto termostato), como paisajístico (afectando a las condiciones de visibilidad y a la calidad visual), desde la perspectiva de la estructura territorial se comporta además, como un condicionante indirecto de la misma, en cuanto a factor de localización de los usos antrópicos relacionados con el

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

turismo.

6.- Infraestructura Viaria.

La construcción de la variante de la carretera N-340, denominada autovía del Mediterráneo, ha supuesto para el municipio de Benalmádena una auténtica frontera que refuerza el límite natural entre la Sierra y la franja litoral, a pesar de que en algunos puntos (principalmente la mitad oriental) dicha infraestructura viaria penetra en los terrenos marmóreos, como puede observarse en los taludes practicados para su construcción.

La línea de ferrocarril Fuengirola-Málaga ha sido otra infraestructura de notable incidencia en la estructura territorial del municipio, debido al importante efecto barrera que produce a ambos lados de la misma. Este efecto queda reducido en algunos puntos de su trazado, como en el campo de golf de Torrequebrada y en el centro de Arroyo de la Miel, donde la construcción de túneles posibilita cierta permeabilidad de intercambio entre una zona y otra.

7.- Desarrollo Urbano.

La fuerte expansión del municipio en las últimas décadas, ha dado como resultado una trama urbana que se parece más a un gran "puzzle" que a un territorio planificado. No sólo se ha convertido a los núcleos tradicionales de Benalmádena y Arroyo de la Miel en islotes desconectados del entorno, sino que la expansión urbana refleja una dinámica de crecimiento en cierto modo convulsivo, marcada en gran medida por la necesidad de ir adaptando la especulación inmobiliaria a la disponibilidad de suelo urbanizable. No obstante en los últimos años se ha producido un cambio de tendencia notable en algunas zonas del término municipal, donde las nuevas promociones buscan la integración de las actuaciones urbanísticas en el medio, como es el caso de las urbanizaciones Santana, La Perla o El Olmedo.

Artículo 24.- SITUACIÓN DE BENALMÁDENA EN RELACIÓN CON LOS MUNICIPIOS DE SU ENTORNO.

Benalmádena se encuentra inserta en una conurbación que desde Málaga hasta Marbella crea una interrelación de servicios que afecta de modo decisivo a la estructura general y orgánica del territorio que comprende su término municipal. De ahí su participación en proyectos como la creación del Área Metropolitana de Málaga o del Plan Intermodal de Transportes, en los que se vería incluida, o en entidades de ámbito

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

supramunicipal creadas para la prestación de determinados servicios, como la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental.

De otra parte, la acción protectora de las Administraciones sectoriales, impone vinculaciones concretas a su desarrollo en materias como la defensa de la naturaleza. Tal es el caso del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia, promovido por la /Excma. Diputación Provincial de Málaga y las leyes autonómicas: Ley 7/1.994 de 18 de mayo (Boja nº 79 de 31 de mayo de 1.994), de Protección Ambiental, Decreto 292/1.995 de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 297/1.995 de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, Decreto 153/1.996 de 30 de abril de 1.996 (Boja nº 69 de 18 de junio de 1.996), por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS

Artículo 25.- CONCEPTUACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DE CARÁCTER GENERAL Y LOCAL TAMBIÉN NOMBRADAS COMO SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

1.-Son elementos estructurantes del territorio del Municipio las dotaciones públicas destinadas a sistemas generales y locales. De estos, se entenderán como estructurales sólo los sistemas generales según lo regulado por el artículo 10 de la LOUA.

2.-La ordenación estructural del territorio del Municipio así como las dotaciones públicas destinadas a sistemas generales y locales las fija el art. 10.1 de la LOUA, a cuyo minucioso contenido se remite este precepto.

3.-Cuando se habla de dotaciones, tal como refleja el art. 17.3 de la LOUA se comprende tanto las públicas como las privadas.

4.-Las dotaciones públicas, a su vez, pueden ser de carácter general o local, y el destino de las mismas, afecto a un uso o a un servicio público.

Artículo 26.- FORMAS DE OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE EJECUCIÓN.

1. En aplicación del art. 139 LOUA en el PGOU de Benalmádena el

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

suelo destinado a dotaciones se obtiene:

a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita, 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 instrumento de planeamiento y, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

c) Los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de este a los efectos de su valoración y obtención.

d) En razón a las características del PGOU de Benalmádena, los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o en suelo urbano o en suelo urbanizable sectorizado, al estar incluidos en áreas de reparto, se obtienen mediante expropiación u ocupación directa, puesto que rige el aprovechamiento medio.

2. La ejecución de las dotaciones. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizaran, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

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

b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

3. La ejecución en los supuestos del art. 11 de estas Normas, será en cada caso la que se fije en las correspondientes fichas de ordenación y, en su defecto, las definidas en los puntos precedentes.

Artículo 27.- RELACIONES INTERADMINISTRATIVAS EN MATERIA DE DOTACIONES PÚBLICAS DE CARÁCTER GENERAL Y LOCAL.

En el Municipio de Benalmádena confluyen competencias de Administraciones sectoriales estatales, autonómicas y provinciales con trascendencia urbanística en la ordenación de concretos elementos de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

sus sistemas generales, lo que obliga a detectar la incidencia que en cada caso puedan tener.

CAPÍTULO III.- ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO Y DEL TEJIDO URBANO

SECCIÓN 1ª. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Artículo 28.- RED VIARIA Y OTRAS COMUNICACIONES.

1. Constituyen el Sistema viario y de comunicaciones el conjunto de todas las vías de tráfico rodado, peatonales o de otro uso del Municipio, que constan en los planos del Plan, así como las que se incluyan en los Planes Parciales y Especiales previstos para el desarrollo de este Plan General.

2. A los efectos de este Plan se clasifican las vías del sistema general de comunicaciones en las categorías que figuran en el cuadro contenido en el artículo 31 de esta Norma.

Artículo 29.- DISTANCIA DE LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones que se proyecten fuera del suelo urbano sobre terrenos lindantes con esas vías no podrán situarse en general a distancias menores que las que se indican en el cuadro del artículo 31.

En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Artículo 30.- DE LOS ENLACES A NIVEL.

Los enlaces a nivel de estas vías con la red viaria interior de las Urbanizaciones o de los núcleos no podrán distar entre sí menos que las distancias que también se indican en el cuadro del artículo 31.

Los accesos a la A-368, en la zona de la curva de Arroyo Hondo, dada la diversidad y cantidad de Sectores de Planeamiento de Suelo Urbanizable Sectorizado, existentes en esa zona, deberán de coordinarse con los Servicios Técnicos de la Diputación, con carácter previo al desarrollo de su Planeamiento.

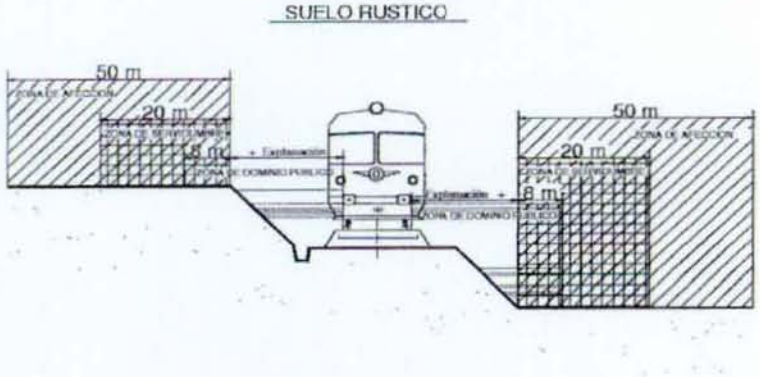
APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2012
JUNTA DE ANDALUCÍA

Artículo 31.- **LIMITACIONES A LA EDIFICACIÓN IMPUESTAS EN RAZÓN A LAS CLASES DE VÍAS DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES, ZONAS DE PROTECCIÓN Y DISTANCIAS MÍNIMAS DE INTERSECCIÓN.**

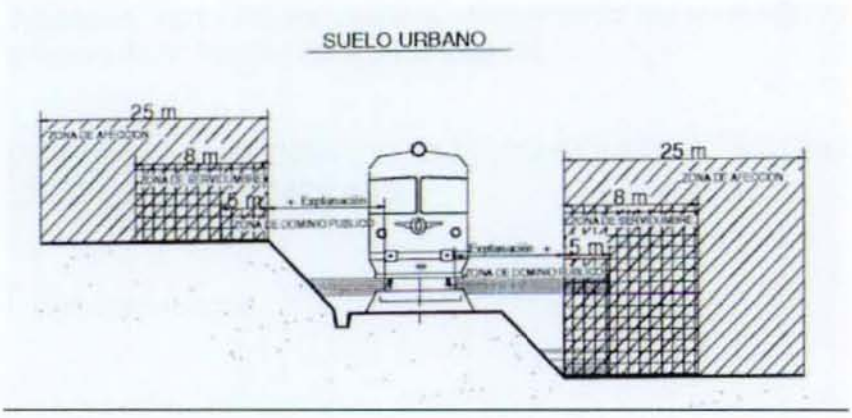
Vías	Inedificable desde el borde	Distancias, Intersecciones o enlaces	Ancho banda zona protección o afección
Autovía del Mediterráneo	50 m	1.200 m	120m.(1)
Antigua CN-340	25 m	300 m	64 m
A-368. Diputación	25 m	300 m	56 m
Carreteras Locales	8 m	150 m	23 m
Caminos Vecinales	6 m	150 m	18 m

(1) Bandas de reserva.

ZONAS DE DELIMITACIÓN ESTABLECIDAS POR LA L.O.T.T.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA



Artículo 32.- CONEXIÓN ENTRE LOS SISTEMAS LOCALES VIARIOS Y EL SISTEMA GENERAL.

1. Queda expresamente prohibida la incorporación de cualquier vía del sistema general al sistema viario propio de las urbanizaciones privadas.

2. En cualquier caso, las parcelas con lindero a una de esas vías deberán tener un tramo secundario independiente de acceso, que evite el acceso directo a dichas parcelas a través de esas vías.

Artículo 33.- AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

En suelos urbanos.

Los usos y las actividades complementarias permitidas en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras nacionales autonómicas o provinciales, precisará la autorización administrativa de los Organismos Estatales, Autonómicos o Provinciales, previa las demás que procedan.

En tramos Urbanos.

Las actuaciones sobre la zona de Dominio Público en general y en particular, los accesos en tramos no consolidados requerirán el informe de la Diputación, con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia, teniendo dicho informe carácter vinculante.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2012
JUNTA DE ANDALUCÍA

Artículo 34.- ELEMENTOS QUE COMPONEN EL SISTEMA GENERAL Y LOCAL DE COMUNICACIONES.

1. Vías Interurbanas:

1.1. Estatales:

- Autovía del Mediterráneo. Su traza figura en los planos A y B. Impone las servidumbres y zonas de afección que se detalla en el artículo 31.

1.2. Provinciales:

- A-368 (MIJAS-TORREMOLINOS). Impone las servidumbres y zonas de afección que se señalan en el artículo 31.

2. Vías Municipales:

2.1. Carreteras Locales:

A). Antigua CN-340. Por Resolución de 30 de Enero de 1.996, del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, se acuerda:

1º) Aprobar la cesión al Ayuntamiento de Benalmádena (Málaga) del tramo de la travesía de la antigua C.N.-340 que discurre por dicha población, comprendido entre el p.k.: 214,775 y 222,896.

2º) La cesión se formalizará mediante Acta que suscribirán los representantes de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, y del Ayuntamiento de Benalmádena (Málaga).

En el Acta se expresará la longitud del tramo que se cede, obras de fábrica singulares y cuantas circunstancias contribuyan a su más exacta identificación, adjuntándose un plano del mencionado tramo.

3º) La aprobación del Acta por la Dirección General de Carreteras, determinará la efectividad de la cesión y consiguiente exclusión de la Red de Carreteras del Estado del tramo que se cede al Ayuntamiento de Benalmádena (Málaga).

El Ayuntamiento de Benalmádena acepta la cesión por acuerdo plenario adoptado en sesión de 10 de Octubre de 1.995, y el Acta se extiende el día 26 siguiente, aceptándose por el Director General de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Carreteras el día 21 de Marzo de 1.996, quedando pues dicho tramo incorporado al sistema general de comunicaciones del Municipio.

B). Carretera Benalmádena-Pueblo a la Costa.

2.2.- Vías locales:

- Eje de enhebramiento interior del término. Da acceso a diversas Urbanizaciones, bien mediante cortos ramales o a través de viales propios de las mismas, tales como:

  Benamaina - Monte Alto - Torrequebrada - Torremuelle - Santana - Conejo - Almendro - Capellanía - Torremar – Higuerón

2.3. Caminos Vecinales. Son de común uso y disfrute, no estando vinculados al servicio de heredades, y serán inedificables en una franja de 6 mts, contados desde el borde de la calzada, señalándose:

A). Camino de la Estación. Une Benalmádena-Pueblo con la Estación de FF.CC. de Torremuelle. Su alineación y traza figura en los planos A y B

B). Camino de Gilabert. Une Benalmádena-Pueblo con la Costa a la altura aproximada del Casino de Torrequebrada. Su alineación y traza figura en los planos A y B 35

2.4. Vías Urbanas.

A). Enlace de la variante de Benalmádena con la Carretera provincial A-368 (Mijas-Torremolinos) y con el Polígono Industrial de Arroyo de la Miel, mediante un brazo o "pata" que penetra en el Municipio de Torremolinos. Esta vía en su ramal Oeste atraviesa el UEP-31, y colinda con la UE-1, con cuyos viarios internos se conecta, según queda reflejado en el planeamiento parcial respectivo.

B). Acceso al Puerto Deportivo de Benalmádena a través del Arroyo del Saltillo. Su traza está coordinada con el planeamiento del Municipio de Torremolinos, cofinanciándose con él.

C). Paseo marítimo peatonal que se prolonga hasta el final de la Urbanización Torrequebrada Costa.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

2.5. Caminos Rurales. Constituidos como medio de comunicar fincas y para su servicio agrícola o forestal específico.

2.6. Vías pecuarias. Son las que incluye como tal el Organismo Autónomo Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza (Ley 22/1974, de 27 de junio – art.2.1-), además de aquellas otras que ahora se incluyen y figuran al uso de trashumancia propio del pastoreo del ganado.

Artículo 35.- FERROCARRILES.

Línea de Cercanías de RENFE Málaga-Fuengirola. Su trazado se incluye en los planos A y B y sus zonas de afección y servidumbre se recogen en el artículo 31.

SECCIÓN 2ª. LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 36.- DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

1.- DETERMINACIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

En aplicación de la Disposición Transitoria Novena de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será de aplicación el articulado vigente del Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se determinan para los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:

1.1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de los Planes Generales y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

1.3.- Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

1.4.- En ningún caso tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo de la edificación.

1.5.- Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

1.6.- Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

1.7.- Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

1.8.- Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

1.9.- No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

1.10.- Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado 1 del artículo anterior, serán las siguientes:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

1.11.- Se incluirán en el Proyecto de Urbanización los servicios urbanísticos cuando se hayan estimado necesarios en el Plan Parcial.

(El Plan Parcial establecerá asimismo, si procede, el trazado de las redes de canalización telefónica, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada).

1.12.- Los proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

2. REQUERIMIENTOS GENÉRICOS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

2.1.- Adecuación del Proyecto de Urbanización a las previsiones del planeamiento preciso que desarrolla.

- Inclusión de las obras relativas a:

  A. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
  B. Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
  C. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
  D. Red de distribución de energía eléctrica.
  E. Red de alumbrado público.
  F. Red de canalización telefónica. (Telecomunicaciones)
  G. Red de conducciones de gas.
  H. Jardinería en el sistema de espacios libres.
  I. Sistema de recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

2.2.- El Proyecto de Urbanización deberá resolver los enlaces de los servicios urbanísticos propios con los generales de la ciudad y acreditar

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

debidamente, mediante certificados expedidos por técnicos competentes, que tienen capacidad suficiente para atender las nuevas necesidades.

Las obras mencionadas deben desarrollarse en los documentos que siguen y que han de constar en el proyecto, según art. 69 R.P.:

A. Memoria descriptiva de las características de las obras.
B. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano. C. Planos de proyecto y de detalle.
D. Pliego de condiciones técnicas de las obras y servicios. Art. 69.2 E. Mediciones.
F. Cuadro de precios descompuestos.
G. Presupuesto.

3. ADECUACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO PRECISO QUE DESARROLLA.

El Proyecto de Urbanización ha de adecuarse al planeamiento preciso y que incida en su contenido. DEBE CONSULTARSE LA NORMATIVA, ANTES DE PROCEDER A LA REDACCIÓN DEL PROYECTO Y JUSTIFICARLO ADECUADAMENTE RESPECTO DE AQUELLA. Se reproduce lo siguiente:

3.1.- Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 4 de Marzo de 2003.

3.2.- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, aprobado definitivamente en sesión de 06/03/1.987 –P.E.P.M.F.

3.3.- Plan Especial de Dotación de Infraestructuras Generales, de Abastecimiento y Saneamiento, con Modificación del Plan General, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento el día 27 de mayo de 1.999 y por la Junta de Andalucía, en sesión de 11 de mayo de 1.999 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en las esferas competenciales propias de cada Administración.

3.4.- Planeamiento preciso: Plan Parcial de Ordenación Urbana o Estudio de Detalle.

3.5.- El Proyecto de Urbanización debe adecuarse a las Normas Técnicas de Urbanización derivadas de las figuras de Planeamiento vigentes y a

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

otras Disposiciones Legales de obligada observancia.

4. CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

ES CONVENIENTE LA CONSULTA A LAS DIFERENTES SECCIONES TÉCNICAS SOBRE CRITERIOS Y SOLUCIONES A EMPLEAR EN EL PROYECTO:

- SECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.
- SECCIÓN DE SERVICIOS INDUSTRIALES.
- EMABESA.
- SECCIÓN DE PARQUES Y JARDINES. MEDIO AMBIENTE.
- SECCIÓN DE VÍAS Y OBRAS.

De conformidad con el punto 1.2 debe contener los siguientes documentos:

A. Memoria descriptiva de las características de las obras.

Debe contener la descripción de todas las obras, con un grado de desarrollo suficiente y ser coherente con el resto de la documentación del Proyecto de Urbanización. Incorporará los ANEXOS correspondientes justificativos del cumplimiento de las especificaciones de las instalaciones. Genéricamente deberá comprender:

Trabajos previos. Movimiento de tierras.
Obras de Pavimentación: acerados, calzadas, zona de aparcamientos y espacios libres. Tratamiento de las zonas verdes.
Red de saneamiento. Aguas residuales y pluviales. Vertidos.
Red de abastecimiento de agua, que habrá de proyectarse y justificarse, además de la normativa técnica general por el Reglamento de la Empresa Municipal de Aguas de Benalmádena y anexos, fundamentalmente del nº 2, que corresponde al Pliego de Condiciones Técnicas Generales para el Proyecto y Construcción de Instalaciones de Distribución de Aguas.
Red de riego e Hidrantes.
Instalaciones eléctricas. Centros de transformación. Alta Tensión. Baja Tensión.
Instalaciones de Alumbrado Público.
Red de telefonía y telecomunicaciones.
Ajardinamiento. Zonas verdes. Tratamientos especiales para evitar el impacto medioambiental, erosionabilidad y estabilidad de taludes.
Mobiliario Urbano.
Señalización viaria.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Sistema de recogida de residuos sólidos urbanos. Ubicación contenedores.
Red de distribución de gas.
Deben señalarse expresamente cuales serán las obras de enlace necesarias, obras que correspondan a cargas externas y otras.
Debe definirse el PLAZO DE EJECUCIÓN PREVISTO y que sea coherente con el recogido en el Estudio de Seguridad y Salud.

B. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano. Planos de proyecto y de detalle.

Con carácter general, los planos de planta del proyecto, deberán presentarse sobre base topográfica, con idéntica orientación, geometría perimetral, plano de comparación y superficies; serán coherentes con los que hayan servido de base para los planes parciales o estudios de detalle que lo desarrollen. La taquimetría debe abarcar la totalidad de la superficie que se desarrolla. El levantamiento topográfico de base se referirá a un sistema de coordenadas, quedando grafiado en el documento, indicando el plano de comparación empleado en curvas de nivel, numerándolas a una equidistancia de 1 metro. El sistema será de Coordenadas U.T.M. nacional. Se presentarán en soporte informático y, además, en papel.

Se aportarán todos los necesarios para la completa definición de todas las obras proyectadas. Se incorporarán, en todo caso, los siguientes:

B.1 Sección constructiva del viario, a escala adecuada, comprendiendo todas las canalizaciones, debidamente acotadas. Detalles sobre accesibilidad, registros a nivel, de conformidad con las medidas y cotas definidas en el Decreto 72/92. Deben aparecer dibujados los aparcamientos destinados a minusválidos en el número que corresponda. La altura máxima de los bordillos será de 14 cms., debiendo rebajarse en los pasos de peatones a nivel del pavimento.

Para el proyecto de la red viaria se tendrá en cuenta la normativa técnica general y de forma específica el empleo de las pendientes máximas admisibles, acuerdos entre las diferentes rasantes, acuerdos en planta, radios de curvatura mínimos, en atención a la circulación previsible de vehículos del servicio público, como son los camiones del Servicio de Extinción de Incendios, camiones del Servicio de Recogida de R.S.U., autobuses, taxis, ambulancias, vehículos para la conducción de féretros y otros.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

En general, las vías rodadas no sobrepasarán la pendiente del 15%, y en caso estrictamente necesario se admitirán en tramos cortos, y nunca en las curvas; la pendiente que se estima adecuada es del 12%. No obstante todo lo anterior debe proyectarse el viario atendiendo lo que dispone el D 72/92 sobre eliminación de barreras urbanísticas, por lo que la pendiente de una calle, a la que va asociada el acerado, itinerario peatonal, no debe sobrepasar el 8%.

B.2 Planta, alzado y vista lateral de un módulo para recogida de residuos sólidos urbanos, (R.S.U.) comprendiendo contenedores, elementos de protección o de acotación *y* señalización, sumidero *y* barrera vegetal propuesta.

B.3 Debe aportarse toda la documentación gráfica correspondiente al depósito de reserva, en su caso, proyectado para el volumen de toda la urbanización, justificando en su anexo específico el cálculo, método empleado, acciones consideradas según NBE-AE-88 *y* NCSE-94, materiales *y* elementos constructivos, según la Instrucción EHE-98, justificándolas en el proyecto, expresando cotas de construcción y de láminas de agua. (Superior e inferior)

B.4 El plano de señalización viaria deberá reflejar la posición de los vados, en aplicación del Decreto 72/92, con el ancho adecuado. (1,80 mínimo)

B.5 Debe aportarse plano o planos de la red de distribución de gas, de conformidad con los criterios de la Empresa que prestará dichos servicios. GAS ANDALUCÍA.

B.6 El plano de jardinería y mobiliario urbano propondrá la ubicación de las diferentes especies, tratamientos y el sistema de riego más adecuado a las especies proyectadas.

C. Pliego de condiciones técnicas de las obras y servicios. INFORME.

El Pliego de Condiciones Técnicas comprenderá todos los capítulos propios de aquel, recordando la necesidad de que un capítulo se dedique expresamente al control de la calidad de los materiales y la ejecución de las obras.

D. Cuadro de precios descompuestos.

E. Mediciones.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

F. Presupuesto.

Deberá comprender todas las unidades de obra proyectadas y ser coherente con los documentos restantes del proyecto. Se incluirá como un capítulo más el que corresponde al coste de la Seguridad y Salud, integrando el Presupuesto de Ejecución Material.

G. Justificación del cumplimiento del Decreto 72/1.992, de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Debe aportarse justificación del cumplimiento del citado Decreto 72/92, en todos los apartados que son de aplicación al proyecto.

H. Estudio de Seguridad y Salud.

INFORME.-

Debe aportarse un Estudio de Seguridad y Salud, precedido de una hoja resumen de los supuestos considerados en el proyecto de obra a los efectos de la obligatoriedad de elaboración del Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud.

I. Formalidad documental.

El Proyecto de Urbanización debe venir debidamente firmado en toda la documentación, por el técnico redactor, y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

SECCIÓN 3ª. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Artículo 37.- MOVIMIENTO DE TIERRAS.

En general, debe incorporarse al proyecto un anexo específico sobre aspectos medioambientales y estudio de evaluación geotécnica que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos *y* las medidas protectoras *y* correctoras adecuadas. Los desmontes *y* terraplenes resultantes deberán ser estructuralmente estables. Habrán de justificarse estos extremos con la incorporación del Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con el contenido que establece el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga y el Estudio de Evaluación Geotécnica.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

SECCIÓN 4ª. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

Artículo 38.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Redes de abastecimiento de agua.
Medición de las redes de Emabesa en metros lineales

Diámetros	TOTAL				
	Fibrocemento	Fundición	Polietileno	Galvanizado	PVC
1 ¼ "	0	0	0	345	0
1 ½ "	0	0	0	1.052	0
2"	0	0	0	3.722	0
2 ½ "	0	0	0	2.605	0
3 "	0	0	0	582	0
32	0	0	231	0	0
40	0	0	206	0	0
50	3.989	0	0	0	0
60	13.634	0	2.930	0	229
70	3.400	0	7.470	0	0
75	0	0	1.656	0	0
80	14.036	0	190	0	485
90	0	0	10.381	0	0
100	5.923	3.257	0	0	0
110	0	0	841	0	0
125	2.720	447	0	0	0
150	8.343	5.890	111	0	1.420
175	2.841	0	0	0	0
200	5.016	1.278	0	0	0
250	2.180	0	0	0	0
300	3.252	3.570	0	0	0
400	6.129	521	0	0	0
500	1.294	0	0	0	0
Totales	**72.757**	**14.963**	**24.016**	**8.306**	**2.134**
Válvulas	488				

Relación de depósitos:

- Depósito Cerro del Viento
- Depósito Miguel Hernández
- Depósito Monte Alto
- Depósito La Cruz
- Depósito La Sierrezuela.
- Depósito y Edificio Sede de Emabesa.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

- Depósito de Sofico
- Depósito en Solymar
- Depósito de Carola
- Depósito La Vista

Relación de Depósitos Acumuladores o Reguladores:

Depósito	Capacidad m3	Forma	Construcción	Cota	Antigüedad	Conservación	Valvulería	Electrificación
La Sierrezuela	500	Rectang.	Mampostería	265	Más de 20 años	Regular	Mal estado	No
La Cruz Chico	500	Rectang.	Hormigón	300	8 años	Mala	Mal estado	No
La Cruz Grande	3.000	Circular	Hormigón	286	Más de 20 años	Buena	Regular	No
El Carmen	260	Circular	Prefabricado	248	1.998	Buena	Buena	No
Montealto	1.000	Circular	Hormigón	147	Más de 20 años	Regular	Mal estado	No
Cerro del Viento	5.000	Circular	Hormigón	255	Más de 20 años	Regular	Regular	No
Miguel Hernández	4.500	2 vasos	Prefabricado	178	1.996	Buena	Buena	Todo
Carola III	750	Rectang.	Mampostería	126	Más de 20 años	Mala	Mala	No
Tívoli	20.000	2 vasos	Prefabricado	90	1.998	Buena	Buena	Todo
Sofico	1.000	2 vasos	Mampostería	70	Más de 20 años	Regular	Mala	No
TOTAL	36.510							

Relación de pozos y manantiales de agua potable:

- Pozo El Paso (Benalmádena Pueblo)
- Pozo La Cruz (Benalmádena Pueblo)
- Pozo en Solymar (Arroyo de la Miel)
- Pozos y manantial de San Fernando (Arroyo de la Miel)
- Pozo en Monte Alto (Arroyo de la Miel)

Estaciones de Bombeo:

Fundamentalmente lo que existe es la extracción de agua de los pozos a los depósitos, sólo existen dos estaciones de elevación necesarias para caso de emergencia y para no sobreexplotar acuíferos. Las bombas se encuentran en buen estado y revisadas

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR.
JUNTA DE ANDALUCÍA

Estaciones de Bombeo:

Pozos	Profundidad Del pozo	Profundidad De la bomba	Diámetro Encamisado	Nivel actual Del agua	Nº de la Bomba	Actualmente En servicio
El Paso	190	188	450	-85	4	Si
La Cruz						
Nº 3	117	100	500	-100	27	No
Nº 4	150	150	450	-100	3	Si
Nº 5	290		500			Si
Montealto	180	171	325	-95	32	Si
San Fernando						
Nº 1	150	110	400	-45	1	Si
Nº 4	120	100	400	-45	5	Si
Nº 5	150	120	500	-45	2	Si
Solymar	141	132	400			Si

Bombas Sumergidas:

Nº Bomba	Potencia CV	Nº Bomba	Potencia CV
1	225	19	215
2	225	20	240
3	125	21	50
4	200	26	200
5	110	27	125
6	240	28	105
15	200	29	90
16	200	30	44
17	200	31	55

Estaciones de Bombeo:

Carola III: Tres bombas de 180 Cv cada una.
Tívoli: Tres bombas de 120 Cv cada una.

Todas las captaciones antes relacionadas, están incluidas en parcelas pertenecientes al Sistema General de Equipamiento, estando protegidos los recursos de las mismas por la normativa incluida en la Subsección I ª, Sección II (Medidas de Protección de Recursos y del Dominio Público), del Capítulo IV, del Título III de este Plan.

Condiciones generales de urbanización.

1.- En lo que se refiere a los criterios de cálculo y de construcción de las instalaciones de distribución de agua potable, se estará a lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para el

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Proyecto y Construcción de Instalaciones de Distribución de Agua, incluido en el Anexo II del Reglamento de la Empresa Municipal de Aguas de Benalmádena, así como en el Plan Especial de Dotación de Infraestructura Generales de Benalmádena.

2.- Normas protección contra incendios, se estará a lo dispuesto en al Apéndice II (Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96) Accesibilidad y Entorno de los Edificios, aprobada por Real Decreto 2177/1.996 de 4 de octubre.

Artículo 39.- REDES DE SANEAMIENTO.

1.- Redes

2.- Depuración y Vertido.

Se encuentra actualmente en ejecución una nueva Estación Depuradora A.R. en Benalmádena Costa, cuya misión es proporcionar la infraestructura básica suficiente al municipio de Benalmádena, que actualmente vierte sus aguas al mar, sin depurar en su totalidad, por encontrarse saturadas las actuales instalaciones. Las obras que componen la nueva E.D.A.R. serán: la línea de agua y la línea de fangos, completándose la obra a parte de estos elementos con la demolición de las instalaciones existentes, el ajardinamiento de la zona, y las correspondientes instalaciones de energía eléctrica, agua potable y camino de acceso. Localizar proyecto de colectores y emisario.

3.- Condiciones generales de la urbanización.

3.1. Deberá adoptarse siempre el sistema separativo.

3.2. Caudal a tener en cuenta en la evacuación: el calculado para la dotación de agua potable, con excepción de la prevista para riego.

3.3. Si el vertido se efectúa a instalaciones existentes será precisa la autorización de la entidad administradora de la misma, la cual determinará la posibilidad de ingerir el caudal previsto.

3.4. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

3.5. En las actuaciones urbanísticas que no puedan efectuar el vertido en redes urbanas existentes será obligatoria la depuración

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

mediante oxidación total.

3.6. Se prohiben los pozos negros.

3.7. Los proyectos de este tipo de redes estarán sujetos a los siguientes mínimos:

3.7.1. Se establece para los colectores una pendiente mínima del 5/1000. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,6 y 3 mts./s., pudiendo alcanzarse los 5 mts./s. en conducciones de P.V.C. para saneamiento.

3.7.2. Sección mínima: 0,30 m.

3.7.3. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria *y* de los espacios libres de uso *y* dominio público.

3.7.4. Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, estas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

3.7.5. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación horizontal y vertical, en los cambios de sección, en los encuentros de colectores, y a distancias no superiores a 50 mts.

SECCIÓN 5ª. RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Artículo 40.- REDES ELÉCTRICAS.

1.- Redes Eléctricas

2.- Condiciones generales de la urbanización.

2.1. Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento Electrotécnico para baja tensión, aprobado por decreto 2413/73 de 20 de septiembre y para alta tensión, aprobado por orden de 23 de febrero de 1.949.

2.2. Los cálculos de la red se harán de acuerdo con una dotación mínima de 3,3 K.w.h./alojamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCIA

Las líneas de distribución serán obligatoriamente subterráneas.

2.3.-Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria *y* de los espacios libres de uso *y* dominio público.

2.4.- Las casetas, en su caso, de centros de transformación que se construyan exentas *y* en superficie se atendrán a la normativa de edificación *y,* estéticamente, al entorno.

2.5.- En virtud de lo que dispone la normativa será necesario se redacte, por técnico competente, el correspondiente proyecto para su aprobación por la Delegación provincial de Industria, para todas las instalaciones eléctricas, alta y baja tensión y alumbrado público.

Artículo 41.- ALUMBRADO PÚBLICO.

1.- Redes de Alumbrado público.

2.- Condiciones generales de la urbanización.

2.1. Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes valores:

- Vías de acceso exterior y penetración: 20 lux.
- Viario de distribución: 15 lux.
- Viario de acceso interior: 10 lux.

2.2. En urbanizaciones exteriores, no conexas con los núcleos, el nivel de iluminación para cada clase de vía podrá disminuirse en 5 lux según los límites anteriores, no pudiendo adoptarse en viario de tráfico rodado valores de iluminación inferiores a 10 lux. El nivel de iluminación del viario peatonal será igual o superior a 5 lux.

2.3. Se reducirán lo más posible los saltos bruscos de la intensidad entre las calles de distintas categorías.

2.4. Se reducirán al mínimo los efectos de deslumbramiento mediante el empleo de las técnicas adecuadas.

2.5. Las alturas y separación de los puntos de luz estarán en función de las características técnicas de los aparatos, siendo recomendables, en todo caso, la disposición bilateral alternada de los mismos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

2.6. Las casetas de centros de transformación que se construyan exentas o en superficie se atendrán a la normativa de edificación, y conjugaran su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas.

2.7. En los materiales a utilizar en este tipo de instalaciones se estará a lo dispuesto por los servicios técnicos municipales, de cara a la estandarización de los mismos.

2.8. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria *y* de los espacios libres de uso *y* dominio público.

SECCIÓN 6ª. RED VIARIA Y PAVIMENTACIÓN

Artículo 42.- RED VIARIA.

1.- Condiciones generales de la urbanización.

Debe justificarse el paquete estructural elegido para las Calzadas, en función de la intensidad del tráfico previsto, peso *y* demás acciones exteriores *y* las condiciones de la explanada considerada. Igualmente en la Red Peatonal y Espacios Libres.

1.1. Las secciones transversales de la red viaria, se ajustarán a los esquemas que se incluyen al final de este capítulo.

1.2. Se establece un ancho mínimo de tres metros para las vías públicas exclusivamente peatonales, tanto en tramos en pendiente como en escalinatas.

1.3. En cuanto a dotaciones de aparcamiento, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento. En particular, se preverá una plaza de aparcamiento público en red viaria por cada alojamiento, con un mínimo de un aparcamiento cada 100 m2 de edificación a construir en la Unidad de Ejecución de que se trate.

Deberá justificarse la dotación de aparcamientos para minusválidos de una plaza/50 o fracción de 3,60 x 5,00, señalizadas con el símbolo internacional y próximo a la red peatonal, fácilmente accesible.

Las dimensiones mínimas de los aparcamientos serán de 2,2 x 5 mts.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

1.4. Las vías se dimensionarán tomando como referencia la anchura total entre alineaciones grafiada en la colección de planos A2, asimilando las medidas obtenida a un número exacto de metros y aplicando en cada caso la sección tipo que corresponda, de acuerdo con las secciones tipo incluidas en cuadro anexo a este capítulo.

1.5. En caso de no establecerse las plazas de aparcamiento en las vías previstas por las secciones tipo anteriores, el espacio sobrante se utilizará aumentando la anchura de las aceras.

2.-En lo relativo a los movimientos de tierras necesarios para la ejecución de la red viaria, se estará a lo dispuesto en el art. 62 Protección del Paisaje natural, puntos 1,3,4 y 5.

3.- La definición del trazado *y* características de la red viaria *y* peatonal, se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente, estableciéndose para la red viaria rodada una pendiente máxima del 15%.

4.- Las aceras deberán cumplir las condiciones requeridas por el Decreto 72/92, con relación a los itinerarios peatonales, pavimentos antideslizantes, variando textura *y* color en esquinas, paradas de autobuses *y* otros obstáculos. Todos los registros se encontrarán a nivel *y* los alcorques cubiertos a nivel; vados *y* pasos de peatones, según el citado D72/92.

5.- Todos los elementos que sean necesarios realizar para la ejecución de la red viaria, (taludes, terraplenes, muros, etc...), no podrán calificarse como zonas edificables, debiendo incluirse dentro de las zonas calificadas de red viaria.

6.- En todos los planes parciales que desarrollen nuevas urbanizaciones, deberá plantearse un circuito de carril para bicicletas, cuyas características técnicas y de diseño son las siguientes:

Las dimensiones, texturas, materiales del firme, ubicación, etc, dependerán de los factores propios de cada tramo. Como guión se tendrán en cuenta:

6.1.- Ancho para un solo sentido: sobre 1,50, dependiendo de las circunstancias de los laterales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

6.2.- Textura: de adherente a medianamente rugoso (hormigón esgrafiado, fratasado, adoquines, etc.)

6.3.- Materiales: desde la piedra, hormigón, asfalto, incluso tierra.
6.4.- Color: a decidir, pero diferenciando la acera.

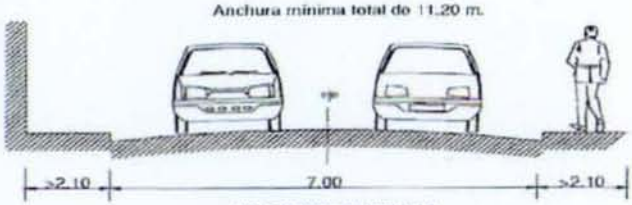
6.5.- Ubicación del carril: preferiblemente al interior de la zona de acera o protegido de la zona de tránsito de vehículos a motor.

6.6.- Otras: que se estimen según los casos y las zonas.

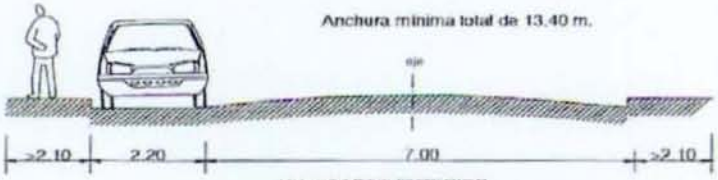
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

VIAS DE ACCESO EXTERIOR

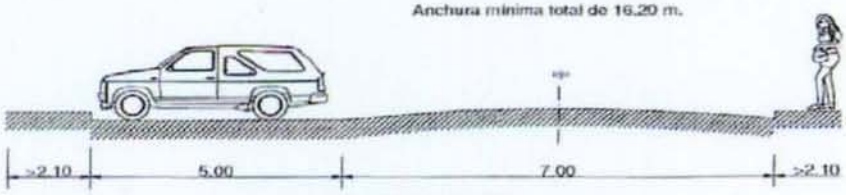
VIA ACCESO EXTERIOR
SENTIDO UNICO



VIA ACCESO EXTERIOR
DOBLE SENTIDO



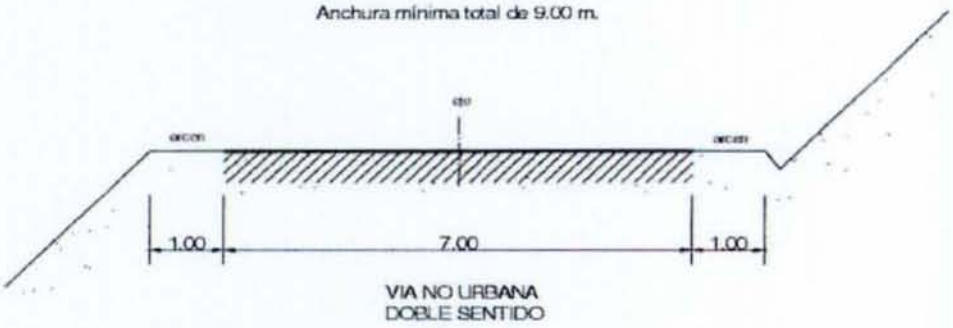
VIA ACCESO EXTERIOR
DOBLE SENTIDO Y APARCAMIENTO EN LINEA



VIA ACCESO EXTERIOR
DOBLE SENTIDO Y APARCAMIENTO EN BATERIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

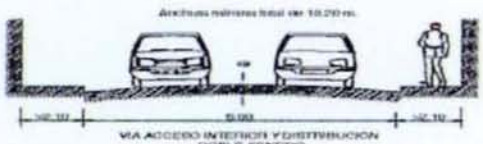
VIAS NO URBANAS



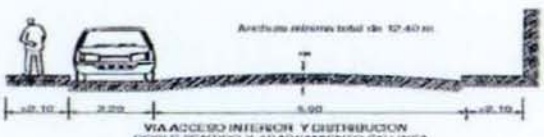
VIA NO URBANA
DOBLE SENTIDO

ANCHOS DE VIAS URBANAS DE DISTRIBUCION Y ACCESO INTERIOR

VIA ACCESO INTERIOR Y DISTRIBUCION
SENTIDO UNICO



VIA ACCESO INTERIOR Y DISTRIBUCION
DOBLE SENTIDO



VIA ACCESO INTERIOR Y DISTRIBUCION
DOBLE SENTIDO Y APARCAMIENTO EN LINEA

VIA ACCESO INTERIOR Y DISTRIBUCION
DOBLE SENTIDO Y APARCAMIENTO EN BATERIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

Artículo 43.- PAVIMENTOS.

1.- En las aceras o bandas de circulación peatonal, el pavimento será de enlosado natural o artificial.

2.- En materiales a utilizar se estará a lo dispuesto por los servicios técnicos municipales, de cara a la estandarización de los mismos.

3.- Para calles de tráfico rodado se adoptará en su calzada un pavimento cuya calidad mínima será la siguiente:

3.1. Firme rígido: 25 cms. de base granular y 20 cmts. de hormigón tipo H-175 y tratamiento superficial con resina o cuarzo.

3.2. Firme flexible: 20 cmts. de base granular y 15 cmts. de aglomerado en caliente.

3.3. En las bandas de aparcamiento se admitirán pavimentos asfálticos.

3.4. Las vías urbanas tendrán un ancho mínimo de aceras de 2,10 mts.

Artículo 44.- SEÑALIZACIÓN VIARIA.

Las obras relativas a la señalización viaria, vertical y horizontal deben ejecutarse en su totalidad, según el proyecto y deberán ser aprobadas por la Jefatura de la Policía Local antes de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento. Se respetarán las disposiciones del Decreto 72/92.

SECCIÓN 7ª. OTROS SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 45.- RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS.

1.- Condiciones generales de la urbanización.

1.1. Se resolverá el problema de recogida de residuos sólidos domésticos en el caso de que no sean eliminados, previa trituración, por los conductos de desagüe. Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 1 kg. al día por habitante, lo que equivale a un volumen de 2 litros.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

1.2. El planeamiento de detalle de nuevas urbanizaciones preverá el modo de recogida de basuras, así como la ubicación del número de contenedores, aportando la justificación del volumen necesario, señalizados y protegidos, que sean necesarios de acuerdo con los parámetros antes fijados, en lugares situados junto a la calzada, sin que en ningún caso se produzca estrechamiento de las aceras, dotándolos de sumideros para la recogida de las aguas procedentes de la limpieza de los mismos, así como barreras vegetales que minimicen su impacto visual. El tipo de contenedor a utilizar será de 1.100 litros, normalizado DIN 30.700, en material de plástico.

Debe requerirse certificado del Ayuntamiento en el que se haga constar la posibilidad de incluir el servicio de recogida domiciliaria de los residuos sólidos urbanos, y en su caso, de otro tipo, en los itinerarios habituales del servicio, indicando el sistema utilizado, en su momento.

Artículo 46.- PREVISIÓN DE OTRAS REDES.

En todos los Proyectos de Urbanización deberá incluirse la instalación de las siguientes conducciones subterráneas:

1.- Redes subterráneas para líneas telefónicas de acuerdo, como mínimo, con las normas de la C.T.N.E.

2.- Redes subterráneas de infraestructuras de telecomunicación de acuerdo con la Normativa Técnica Vigente.

3.- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso y dominio público.

4.-En todos los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización deberá preverse una parcela destinada a la ubicación de las antenas de telefonía móvil, siguiéndose para su dimensionamiento y ubicación las directrices de la normativa vigente.

Artículo 47.- TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES.

1.- Asimismo en todos los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización deberá incluirse la plantación de los parques, jardines y otros espacios libres y habrá de proyectarse de conformidad con los criterios emanados de la Delegación Municipal de Medio Ambiente, que habrá de conocerlo y prestarle aprobación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2012
JUNTA DE ANDALUCIA

2.- Documentación de los proyectos de urbanización:

Se deberá justificar y/o aportar:

a) Cumplimiento del Decreto 72/1.992
b) Determinación exacta del arbolado en alineación de calle: especie, en nombre científico; alternativas; calidad; tamaño; marco de plantación; formato de suministro de raíces; tipo de protección; tipo de cubierta de alcorque.
c) Plano de distribución en aceras del arbolado en aceras.
d) Presupuesto del arbolado y elementos anexos.
e) Proyecto completo para el desarrollo de zonas verdes donde se incluye la documentación necesaria para habilitarlas al uso público.

Estos proyectos incluirán:

DOCUMENTOS GENERALES:
- Memoria
- Pliego de condiciones técnicas
- Mediciones y presupuesto
- Condiciones básicas de conservación

DOCUMENTOS GRÁFICOS:
- Estado general del terreno y plano general de situación
- Planta general del conjunto.
- Planta general de obra civil, superficies, cotas y replanteo.
- Planta general de elementos vegetales.
- Alzados, secciones y detalles.
- Plantas generales de los distintos servicios (saneamiento, fontanería, riego, drenaje, instalación eléctrica, iluminación y fuerza)
- Instalaciones especiales.
- Mobiliario urbano.

3.- Deberá tenerse en cuenta en la ejecución de las obras la colocación de los elementos de mobiliario urbano, incluyendo el arbolado, alineados para evitar itinerarios o pasos en zig-zag.

4.- Los impactos causados por la ejecución de las obras deberán ser corregidos, y a esos efectos se aportará documentación donde se indique el sistema de eliminación del impacto, así como el tratamiento vegetal.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

SECCIÓN 8ª. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 48.- EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

1. Enumeración de elementos que lo componen:

1.1. Parques rústicos públicos:

1.1.1. Parque rústico "Casablanca. Su delimitación viene grafiada en los planos B.

1.1.2. Parque rústico al Oeste de la Urbanización Veracruz. Su delimitación viene grafiada en los planos B.

1.1.3. Parque rústico Cerro del Viento. Su delimitación viene grafiada en los planos B.

1.2. Parques de vaguada. Vienen grafiados en los planos B y en los planos de los Planes Especiales de Costas.

1.3. Zonas Verdes de protección. Vienen grafiadas en los planos B.

1.4. Área de Playas. Su delimitación viene grafiada en los planos B.

Los usos permitidos tanto en el Sistema General como en el Sistema Local de Espacios Libres son los específicos de recreo, culturales y de esparcimiento de la población.

Se admitirán además de estos usos, los que se refieren a instalaciones propias de los usos complementarios o de servicios de las zonas verdes (almacenes para utensilios de mantenimiento de las mismas, kioscos, aseos públicos, miradores, pérgolas, etc...,) así como aparcamiento subterráneos, no autorizándose sin embargo los usos de aparcamientos en superficie y de viales rodados.

La construcción e implantación de cualquiera de las instalaciones antes mencionadas como compatibles con el uso de zonas verdes, requerirá siempre la redacción de un proyecto de iniciativa municipal, que habrá de valorar la necesidad de las mismas, y garantizar el adecuamiento de las instalaciones de que se trate con el carácter ambiental del parque o jardín sobre el que se actúe.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

SECCIÓN 9ª. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 49.- ENUMERACIÓN.

De uso administrativo

1. Casa Consistorial sita en la calle Juan Luis Peralta s/n. del núcleo capital.

2. Tenencia de Alcaldía de Arroyo de la Miel y Área de Servicios Sociales. Situado en la calle de Las Flores, s/n, de Arroyo de la Miel.

3. Tenencia de Alcaldía de Benalmádena Costa. Situada en la Avda. Antonio Machado

De uso Cultural

1. Casa Museo Precolombino. Ubicada en la Plaza Felipe Orlando del núcleo capital.
2. Casa de la Cultura de Arroyo de la Miel. 3. Castillo del Bil-Bil.

De uso docente

INSTITUTOS DE ENSEÑANZA SECUNDARIA.

1.- Instituto Cerro del Viento
2.- Instituto El Tomillar
3.- Instituto Ibn-Albaytar

Usos Recreativos

1.- PARQUE DE ATRACCIONES TÍVOLI.

2.- CAMPO DE GOLF DE TORREQUEBRADA

3.- CASINO DE TORREQUEBRADA

4.- COMPLEJO RECREATIVO MONTE CALAMORRO.

5.- COMPLEJO CASTILLO DE COLOMARES

6.- ACUARIO (SEA-LIFE)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

Usos Deportivos

1.- POLIDEPORTIVO DE ARROYO DE LA MIEL

2.- POLIDEPORTIVO DE BENALMÁDENA-PUEBLO

3.- CAMPO DE CÉSPED ARTIFICIAL DE ARROYO DE LA MIEL

4.- PISCINA MUNICIPAL DE ARROYO DE LA MIEL

Usos Sanitarios.

1.- CENTRO DE SALUD DE ARROYO DE LA MIEL Y BENALMÁDENA-PUEBLO.

2.- CLÍNICAS PRIVADAS DEL MUNICIPIO.

Cementerios

1.- CEMENTERIO INTERNACIONAL DE BENALMÁDENA-PUEBLO

2.- CEMENTERIOS DE ARROYO DE LA MIEL

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

CAPÍTULO IV.- PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL. DEFINICIÓN DE SISTEMAS Y NORMAS DE PROTECCIÓN. EL MEDIO AMBIENTE URBANO. EL SISTEMA GENERAL DE COSTAS Y PLAYAS. PUERTO. CAUCES PÚBLICOS Y AGUAS POTABLES.

SECCIÓN I. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 50.- DEFINICIÓN Y TIPOS.

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

Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en este Plan General, y de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente que se aprueben, serán de obligado cumplimiento en el ámbito completo del término municipal de Benalmádena las medidas de protección del medio ambiente urbano que se exponen a continuación, agrupadas en los siguientes tipos:

a).- Medidas para la regulación de la publicidad en edificios.

b).- Medidas para la conservación de terrenos no edificados.

c).- Medidas para la seguridad y el decoro de edificios construcciones.

d).- Medidas para instalaciones en la vía pública.

e).- Medidas para la protección de edificios singulares.

f).- Medidas para la integración de los edificios en el paisaje urbano.

g).- Medidas para garantizar la accesibilidad en el espacio urbano.

Artículo 51.- REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD EN EDIFICIOS.

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

2. Para acceder a la misma será preceptivo aportar la documentación necesaria para que por el Organismo que ha de otorgarla se pueda

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse comprensivamente en el medio en el que se enclava.

3. Sé prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios, aquellos que se coloquen fuera del tramo de fachada correspondiente a la propiedad del anunciante sin la oportuna autorización, y en todo caso aquellos que, situados en fachada, no cumplan las determinaciones que para los "elementos salientes de edificación": se fijan en las normas Reguladoras de la Edificación.

Artículo 52.- CONSERVACIÓN DE TERRENOS NO EDIFICADOS.

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

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

Artículo 53.- SEGURIDAD Y DECORO DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES. RUINAS.

1. Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Con fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:

   a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
   b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachada.
   c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

3. Por motivos estéticos o por interés público, el Ayuntamiento podrá imponer además la ejecución de obras consistentes en la conservación o reforma de fachadas o espacios visibles de la vía pública, sin que previamente estén incluidos en Plan alguno.

4. La definición de ruina y su declaración se atendrá a lo dispuesto en el artículo 157 *y* concordantes de la LOUA *y* en cualquier caso declarará estado ruinoso en los siguientes supuestos:

   a) Cuando el coste de las obras de reparación necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
   b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
   c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Artículo 54.- INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA.

1.- Quedan totalmente prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Estas sólo podrán construirse en los casos en que el Excmo. Ayuntamiento expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional *y* deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros *y* cubriciones con el sistema exclusivo de toldetas móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por las toldetas, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente.

2.- Quedan totalmente prohibidas las cubriciones de las terrazas situadas en los espacios privados con cualquier tipo de material de baja calidad estética, tales como uralitas, plásticos, chapas metálicas, chapas de plástico, paneles, etc.

3.- Se fija el plazo de un año desde la aprobación definitiva de esta normativa para que los espacios ocupados en paseos y plazas públicas que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen de licencia municipal, se adapten a la presente normativa.

4.- Se prohibe expresamente la colocación de toldos verticales y mamparas que impidan la continuidad visual de la vía pública o de los espacios privados incorporados a la vía pública, tales como terrazas,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

zonas de exposición de artículos de venta, etc.

Artículo 55.- INTEGRACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN EL PAISAJE URBANO.

1.- En el Proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

2.- Se justificará gráficamente el acuerdo de la fachada de la edificación proyectada con las existentes en su entorno, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la máxima permitida, exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

3.- Se diseñarán las fachadas de modo que quede asegurado el respeto de las constantes tipológicas de la zona, lo que deberá justificarse de modo exhaustivo con auxilio de cuanta documentación complementaria, fotográfica y gráfica, sea necesaria.

4.- En dichos estudios se contemplarán y justificarán necesariamente los siguientes extremos:

- Alturas de las plantas.
- Cornisas y demás elementos compositivos salientes.
- Porcentajes y proporciones de los huecos de fachada.
- Vuelos.
- Materiales de acabado.
- Remates y cubiertas.
- Tratamiento de los locales comerciales, en su caso; rótulos, marquesinas y toldos.

Artículo 56.- GARANTÍA DE LA ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO URBANO.

En los proyectos de Edificación y Urbanización habrá de justificarse el cumplimiento del Decreto 72/1.992 de 5 de mayo sobre "Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía".

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

SECCIÓN II. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO

SUBSECCIÓN 1ª: PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS

Artículo 57.- AGUAS SUBTERRÁNEAS Y REGULACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS.

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

2. En el caso de zonas industriales será obligatoria la construcción de vertederos que garanticen el cumplimiento de unas ordenanzas de vertido, propias o adaptadas a las Municipales que se aprueben, en las cuales se contemple el pretratamiento de cada vertido particular, si es necesario, para su incorporación a la red municipal.

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

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

5. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

cualesquiera otras construcciones, de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de Marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

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

Artículo 58.- PROTECCIÓN DE AGUAS POTABLES.

1. No podrán autorizarse instalaciones de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público o privado sin la previa cumplimentación de las condiciones señaladas en el "Reglamento de policía de aguas y sus cauces". Los vertidos de aguas residuales al mar se regularán por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección ambiental de Andalucía, desarrollada por el D 14/1996, de 16 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad de las Aguas litorales.

2. Quedan sujetas a previa licencia municipal sin perjuicio de las otras autorizaciones procedentes, las perforaciones para captación de aguas subterráneas y el uso del caudal que se obtenga si dan resultado positivo.

3. Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad de las aguas se regularán por la Ley 7/1994, de 18 de mayo de Protección ambiental de Andalucía, desarrollada por el D 14/1996, de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad de las Aguas litorales.

Artículo 59.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

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

a).- Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales de áreas libres.

b).- Se sitúen en zonas de dominio público o de protección de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

infraestructuras.

c).- Se encuentren localizadas en cualquier zona de propiedad privada.

2.- La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan General de Ordenación quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las disposiciones de regulación previstas en la Ley Forestal de Andalucía 2/1992, de 15 de junio.
3.- Sin perjuicio de lo expresado en los puntos anteriores, serán objeto de "Protección Arbórea Especial", entendiendo por tal protección aquella que no permitirá ninguna mutilación, ni en su copa ni en su sistema reticular, sin previo informe de los técnicos competentes municipales, las siguientes especies:

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

Todos los géneros de la familia de las Palmáceas.

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

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

6.- En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

altura no inferior a 3 m. desde el suelo con tablones ligado con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.

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

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

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

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

11.- Igualmente serán motivo de sanción:

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.

12.- Serán objeto de sanción aquellas acciones prohibidas, las cuales, sin perjuicio de la Norma presente, serán recogidas en la Ordenanza específica.

Como complementaria a la misma, y a falta de ella, se tomará como base de cálculo el "Método de Valoración de Arbolado Ornamental. Norma Granada", aplicable para todo el arbolado objeto de este articulado.

Como criterio general, a la valoración del sistema aludido se sumarán

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

los costes inherentes a retirada de materiales, desechos, tierras polucionadas y restos vegetales resultantes de las operaciones para resarcir el daño.

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

14.- Los Planes Parciales ordenarán el territorio por ellos abarcados, velando por la no afección de las zonas arboladas. De igual modo en la asignación de usos pormenorizados o globales y en la delimitación de zonas se tenderá a otorgar a las zonas arboladas que no obstante hayan de ser edificadas la ordenanza más acorde con el mantenimiento de las masas arbóreas, entendiéndose por tales los de menor intensidad de uso y aquellas de parcelación mayor.

15.- En desarrollo de todo lo antes expuesto podrá redactarse por parte de la Delegación de Medio Ambiente de este Ayuntamiento una ordenanza específica de desarrollo del presente artículo.

Artículo 60.- PROTECCIÓN DE LA FAUNA.

1.- Será necesaria la obtención de licencia urbanística para el levantamiento, instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia, se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética. Se incluirá en los pliegos técnicos de las obras, la obligatoriedad de la protección de la avifauna, la limitación de los trabajos en la época de nidificación, y en su caso, la recogida previa de los nidos.

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

3.- No se concederá licencia urbanística para las actividades

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

contempladas en el apartado anterior cuando el informe de la Administración Ambiental recomiende la protección de la zona afectada.

4.- Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio de lo que en cada caso disponga la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental de Andalucía y otras disposiciones de la legislación sectorial aplicable.

Artículo 61.- PROTECCIÓN DEL SUELO.

1.- La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en superficies de más de 1.000 m2. con pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 M2. con independencia del tipo de pendiente o a un volumen superior a 5.000 m3., deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos y las medidas protectoras y correctoras adecuadas.

2.- Las actividades extractivas que lleven aparejadas importantes movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística (artº. 44.2 Reglamento Gestión urbanística). La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural (R.D. 2994/1.982 de 15 Octubre). Además deberán cumplir con lo establecido en la Ley 7/1.994 de 18 de mayo, sobre Protección Ambiental.

3.- La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas. El Proyecto estará sometido a tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental, según el R.D. 292/1996, por encontrarse comprendido en el epígrafe 16 del Anexo Primero.

Artículo 62.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.

1.- A fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización por el Ayuntamiento u otros organismos competentes de la

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Administración, a los Planes, Proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.

2.- La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, y someterse a tramitación de prevención ambiental según lo establecido en la Ley 7/1994 y sus Reglamentos.

3.- La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá realizarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obra de aquellas infraestructuras que por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural, deberán acompañarse de los estudios y/o informes, que en cada caso establezca la Ley 7/1994 de 18 de mayo, sin los cuales no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

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

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

6.- Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible en la dirección que menos obstaculicen las vistas de interés, especialmente en las márgenes de las carreteras, y de la costa.

7.- Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación habrán de cumplir las condiciones fijadas en las Normas Reguladores de los Sistemas (Sistema Viario) en cuanto a su posición. No se permitirá que éstos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., ni que constituyan, por su tamaño, color o posición, un atentado al medio natural. En ningún caso se podrán fijar

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

imágenes o símbolos en las cimas de las montañas, sin informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

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

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

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

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

Artículo 63.- PROTECCIÓN ATMOSFÉRICA.

1.- Para autorizar la implantación de actividades que puedan producir alteración de las condiciones atmosféricas a niveles superiores a los permitidos por la legislación vigente, por emisión de gases, humos, ruidos, olores y/o polvo, será necesario cumplir los requisitos establecidos por la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía.

2.- En el caso de que la actividad para la que se solicita la licencia no esté incluida en ninguno de los tres anexos de la Ley 7/1994 citada anteriormente, se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga en materia de Estudio de Impacto Ambiental.

3.- En cualquiera de los supuestos contemplados en los apartados 1 y 2 se prestará especial atención a las condiciones climatológicas de la zona, considerándose, como mínimo, el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas.

4.- No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

afecten negativamente a los espacios protegidos por este Plan General.

SUBSECCIÓN 2ª: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 64.- PROTECCIÓN DE CAUCES NATURALES, RIBERAS Y MÁRGENES.

1.- Definiciones

a).- Se entiende por cauce natural de una corriente de agua continua o discontinua el terreno que pueden cubrir las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

b).- Se entiende por Riberas las franjas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

c).- Se entiende por Márgenes los terrenos que lindan con cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y a una zona de policía de cien metros de anchura en la que los usos y actividades posibles estarán condicionadas de acuerdo con las normas de este Plan General de Ordenación Urbana, y las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente que en su día se aprueben para el municipio de Benalmádena.

2.- El Plan General establece de forma genérica, sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica, una zona de protección del dominio público, en ambas márgenes de los ríos y arroyos, de una anchura de 20 m. (10 m. por cada margen). Esta anchura es la que deberá usarse en caso de duda en la interpretación de los planos.

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

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

5.- Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. De manera específica quedan prohibidas la extracción de áridos, la tala de árboles y la alteración de la vegetación ribereña salvo que procedan en virtud de lo dispuesto en los artículos 9 y 10 del Reglamento del dominio Público Hidráulico (RD 849/86, de 11 de abril).

6.- En aplicación del artº. 50 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1.962, de 29 de Noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la adopción de medidas de prevención ambiental, que en cada caso correspondan, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 7/1.994 de 18 de mayo sobre Protección Ambiental. En estas medidas se justificará que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

7.- La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de Enero de 1.974, en los artº 69 *y 71* de la Ley de Aguas *y* en el artº 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un Proyecto Técnico y la Documentación Ambiental para su tramitación de Informe Ambiental de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 7/1994 de 18 de Mayo, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales *y* las canalizaciones previstas *y* se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de aguas, etc.

8.- Con carácter general la realización de obras o actividades en los cauces, riberas y márgenes, se someterán a los requisitos exigidos en el Capítulo III del Reglamento del dominio Público Hidráulico.

9.- Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado 5) de este artículo.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2011
JUNTA DE ANDALUCIA

Artículo 65.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Se exigirá la adaptación básica de las construcciones al ambiente en los términos de la legislación vigente, complementado con las normas que siguen:

a.- Tratamiento de fachadas

a.1.- En la composición de la fachada destacará la horizontalidad o verticalidad según predomine una u otra en el conjunto donde se pretende actuar. Así mismo se mantendrán si los hubiere aquellos elementos que sirven para articular y/o realzar la fachada, tales como aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

a.2.- Se evitarán siempre que sea posible las fachadas ciegas.

a.3.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos deben ser visibles desde el exterior, debiendo estar ocultas por elementos que no perjudiquen la estética de la fachada.

b.- Materiales

b.1.- La elección de materiales para la ejecución de fachadas se ajustará a los tipos dominantes en el conjunto.

b.2.- Asimismo el color deberá seguir las pautas dominantes, salvo en aquellos casos en los que ante la posibilidad de elegir entre varios pueda existir alguno que produzca distorsiones estéticas con el entorno natural o construido.

c.- Cubiertas

La cubrición de las viviendas se realizará mediante cubierta inclinada de tejas o mediante cubierta plana con terminación de azotea a la andaluza o similar.

Queda prohibido el uso de uralitas u otro tipo de chapas, como medio de cubrición en cualquier parte de los edificios u otro tipo de anejos e instalaciones.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

d.- Plantas bajas porticadas

Podrán autorizarse porches cubiertos en las nuevas edificaciones siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar.

e.- Cerramiento de parcela y vallado de solares.

e.1.- Todas las parcelas deberán cercarse mediante cerramientos situados en la alineación oficial, medida sobre la rasante de la acera, de altura no mayor a 1.80 metros, compuestos por un elemento bajo ciego de un metro máximo de altura, completado mediante protecciones estéticamente acordes con el lugar de material diáfano o similar, rejas, celosías, pantallas vegetales...

e.2.- En los cerramientos en línea de calle donde fuera necesaria la ejecución de muros de contención por la particular topografía de las parcelas, se entiende que el muro de contención sustituiría a la parte maciza del cerramiento, no pudiendo sobrepasar el mismo la altura máxima de tres metros permitida por la Ordenanza general, la parte diáfana, celosía o barandilla tendrá como en el caso anterior una altura máxima sobre la coronación del muro de 1 m.

e.3.- En los cerramientos en los límites con otros solares, la altura máxima del cerramiento será de 3 m., pudiendo ser maciza la totalidad del mismo, incluyéndose en esta altura los posibles muros de contención. Por encima de esta parte maciza podrá ejecutarse, de ser necesaria, una parte diáfana de celosía, barandilla, etc., con una altura máxima de 1 m. sobre la coronación del muro.

Debiendo ser el acabado de muro y de parte diáfana a tono con la calidad de la edificación principal y siempre teniendo en cuenta la norma séptima sobre la altura reguladora del Art. 131.

e.4.- En solares sin edificar en zona de casco, el vallado será de obra de fábrica maciza, con una altura máxima de 3 m., medida sobre la rasante de la acera, y con un acabado exterior a tono con los de las fachadas colindantes

e.5.- Como norma general aplicable a todos los solares sin edificar, sea cual sea la zona donde estén ubicados, los propietarios de los mismos están obligados a conservarlos en buen estado de limpieza *y* decoro, *y* a vallarlos de acuerdo con los criterios anteriores.

e.6.- En los terrenos en suelo urbanizable, los vallados de fábrica de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

cualquier tipo, no podrán tener una altura superior a 0.50 m. Los cerramientos con valla metálica no podrán sobrepasar la altura de 2 m. sobre la cota natural del terreno.

f.- *Aplicación* de esta *normativa.*

f.1.- Las condiciones expuestas son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

f.2.- La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas normas.

f.3.- Las nuevas construcciones y las alteraciones de las existentes, deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano de la urbanización en que se encuentren.

f.4.- La administración urbanística municipal podrá exigir como documento complementario del proyecto de edificación la aportación del análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a los que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieran su vista.

f.5.- En lo que se refiere a las zonas P (Pueblo Mediterráneo) se justificará lo siguiente:

- Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados en la dirección que menos obstaculicen las vistas de interés.
- En las construcciones cercanas a los entornos protegidos, deberán estudiarse las alturas de la edificación de modo que no se afecte a la escala y composición de los conjuntos.
- Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos desde el exterior evitando la ruptura de la armonía general con la aparición de edificios de altura, y los aspectos externos discordantes en el ambiente del entorno.
- Se protegerán todos los edificios que por sus características formen parte integrante del paisaje prohibiéndose cualquier construcción que afecte a la visibilidad de los mismos.

Artículo 66.- PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

1.- Para hacer modificaciones de trazado o desviaciones de itinerarios de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

un tramo de vía pecuaria será necesario que exista fundamento justificado, que se proponga la forma de dar paso sin perjuicio a terceros y que haya consentimiento de quienes pudieran resultar afectados por la variación. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, así como en su Reglamento aprobado mediante Decreto 155/1.998 de 21 de julio de la Comunidad autónoma de Andalucía.

2.- En el caso de que se construyan líneas férreas, autopistas o carreteras sobre terrenos de una vía pecuaria, siguiendo el eje de la misma, se adquirirá por la Entidad titular o concesionaria de la obra pública los terrenos limítrofes, necesarios para mantener la vía pecuaria en las mismas condiciones que antes tenía. Si hubiera que hacer cruces de estas obras públicas con vías pecuarias se facilitará el tránsito del ganado y demás comunicaciones agrarias de interés general, con pasos al mismo o distinto nivel.

3.- En aplicación del art. 55 del Decreto 155/1998, de 21 de Julio:

1. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

2. Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, contravientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

3. En todo caso, las comunicaciones rurales, y en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

4. Con carácter excepcional *y* para uso específico *y* concreto, se podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando exentos de dicha autorización los titulares de las explotaciones colindantes con la vía pecuaria así como los trabajadores de las mismas. En cualquier caso, se mantendrá la prohibición de circular con vehículos motorizados en el momento de transitar el ganado y en aquellas vías pecuarias que estén calificadas como de especial importancia, por sus características propias, como el uso ganadero que soporten o su valor para la ordenación del territorio,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

así como por sus posibilidades de uso público o porque alcancen un importante valor como corredores ecológicos, para su tutela, protección y fomento.

4.- Dentro del término municipal de Benalmádena las vías pecuarias existentes y su correspondiente anchura son las siguientes:

1.- **Vereda de Castillejos.-** El ancho de esta vía es de 20,00 m.

5.- La mencionada vía pecuaria tendrá carácter de Suelo no Urbanizable de Protección Especial.

6.- De acuerdo con el art. 3.1 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las vías pecuarias, cuyo itinerario discurre por territorio andaluz, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

7.- De acuerdo con el art. 14 de la Ley de Vías Pecuarias, la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público *y,* excepcionalmente *y* de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél.

8.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 11.1 de la Ley de Vías Pecuarias, por razones de interés público y excepcionalmente de forma motivada, por interés particular, previa desafectación, se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados alternativos, junto con la continuidad de la vía pecuaria, que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquél.

En caso de que un plan de ordenación del territorio proponga la ejecución directa de una actuación que pueda afectar a una vía pecuaria, se propondrá una modificación de trazado que deberá ser informada favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente, con carácter previo a la aprobación definitiva del plan de ordenación territorial correspondiente.

La ejecución material de las previsiones contenidas en los Planes de Ordenación Territorial y Urbanísticos, que conlleven la modificación

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

del trazado de una vía pecuaria, no podrán llevarse a cabo si con carácter previo no se produce la resolución a que se refiere el apartado 5 de art. 41 del Reglamento de Vías Pecuarias.

La obtención de los terrenos afectados por la modificación del trazado se podrá llevar a cabo por las reglas establecidas en el art. 38 del Reglamento de Vías Pecuarias y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los Sistemas Generales o las actuaciones singulares.

9.- De forma excepcional, previo estudio de cada supuesto, y en base a criterios establecidos en la Disposición adicional tercera del Disposición adicional tercera del Decreto 155/1998 de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería de Medio Ambiente podrá desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que hayan perdido los caracteres de su definición o destino de acuerdo con lo previsto en la citada disposición y en los artículos 2 y 4 del reglamento.

En los usos a implantar en los terrenos desafectados prevalecerá el interés público o social, de acuerdo con lo previsto en el art. 10, párrafo segundo de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.

Artículo 67.- PROTECCIÓN DEL MEDIO LITORAL.

1.- Deslinde de terrenos aledaños al mar

a).- En actuaciones con terrenos lindantes con la zona marítimo-terrestre será condición indispensable su previo deslinde oficial.

b).- En los planos del presente Plan General, se define la zona de "Servidumbre Protección del Dominio Público Litoral", que recae sobre una zona de 100 metros medidos tierra adentro desde él limite interior de la Ribera del Mar, en los suelos clasificados por este plan como "Urbanizables", y sobre una zona de 20 metros medidas de igual forma en los Suelos Clasificados de "Urbanos".

2.- Servidumbre de Protección

a).- En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27 de la Ley de Costas.

b).- En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizarse operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

c).- Una vez delimitada la zona de protección se declararán fuera de ordenación las construcciones residenciales y demás obras e instalaciones localizadas en su interior que contravengan lo dispuesto por el Plan General.

3.- Los Usos en la zona de Servidumbre de Protección

a).- En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

1. Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
2. La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
3. Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
4. El tendido aéreo de alta tensión.
5. El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
6. La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

b).- Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

c).- Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren los números 2 y 4 del apartado 3 a) de este articulo. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere el número 1 y las instalaciones industriales en las que no concurran los requisitos del apartado 3 b), que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
JUNTA DE ANDALUCIA

constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.

d).- Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Administración del Estado, que se otorgará con sujeción a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, y en las normas que se dicten, en su caso, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley de Costas, pudiéndose establecer las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.

e).- Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a esta Ley.

4.- Servidumbre de Tránsito

a).- La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

b).- En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

c).- Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

5.- Servidumbre de acceso al Mar

a).- La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud *y* anchura que demanden la naturaleza *y* finalidad del acceso.

b).- Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes *y* normas de ordenación territorial *y* urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE MALAGA
16 MAR. 2011
JUNTA DE ANDALUCIA

la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo 500 metros, y los peatonales 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.

c).- Se declaran de utilidad pública a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.

d).- No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

1º.- Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.

2º.- Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesaria la localización alternativa de la servidumbre.

3º.- En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen en las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que

APROBADO DEFINITIVAMENTE
10 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

6.- Zona de Influencia

a).- La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

b).- Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización del vertido correspondiente.

7.- Área de protección del paisaje

a).- También a partir de la misma línea de la Z.M.T. se establece un área especial de protección del paisaje *y* del medio ambiente de profundidad *y* largo variables. Esta área, delimitada en la colección de planos "B" y denominada "Área de Afección del Dominio Público Litoral" está constituida por suelo de todas las clasificaciones (urbano, urbanizable).

b).- Independientemente del planeamiento y otras actuaciones urbanísticas que a cada porción le afecte por su clasificación, el conjunto del Área será sometida a unos planes especiales, establecidos en el Programa de Actuación de este Plan a realizar en colaboración entre el Ayuntamiento, la Jefatura de Costas con los objetivos que se indican en

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

las FICHAS que figuran a continuación y que han de constituir el programa esencial de protección de esta área.

8.- Protección del Puerto Deportivo.

La protección de las múltiples funciones (equipamiento turístico, residencial y de navegación y uso de Costas) del Puerto están recogidas en su propio Plan Parcial que este Plan General incorpora y se regirá en todo caso en lo que aquel no prevea con arreglo a las diferentes reglamentaciones que le atañen.

9.- Actuaciones en Áreas de Afección.

Una vez definidas las actuaciones previstas en el Área de afección del Dominio Público Litoral, deberán ser verificadas para determinar si requieren tramitación de Evaluación de Impacto o Informe Ambiental, si sus características se encuentran comprendidas en los epígrafes de los Anexos Primero o Segundo de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.

SECCIÓN III.- PLANES ESPECIALES

DETERMINACIONES BÁSICAS DEL PLAN ESPECIAL NÚM. 1 DE DESARROLLO DEL ÁREA DE AFECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO LITORAL

Artículo 68.- LÍMITES.

- Al Oeste: límite Este del núcleo urbano de Carvajal.

- Al Este: zona verde del Arroyo de la Soga y playa de la Morera.

- Norte y Sur: los grafiados.

Artículo 69.- ELEMENTOS PRINCIPALES A ESTUDIAR.

1. Viarios.- Se recogerá el reciente proyecto municipal de tratamiento de la antigua CN-340, como bulevar.

Accesos peatonales a la playa desde las plataformas 1 y 2.

2. Aparcamientos.- Se mejorarán los 1 y 2 existentes, dotándolos de árboles, accesos a la playa y barandilla.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

3. Parques.- Todos constituyen sistemas generales de espacios libres, denominados en Normas de Parques de Vaguada. Se logra el 1 por gestión sobre la Unidad de Ejecución número 57 - Mirador de Carvajal- y el 2 por desarrollo del S.U. Sector SP-13 La Soga. Habrá de estudiarse el acondicionamiento para su utilización efectiva y sus accesos.

4. Edificación.- En las porciones interiores del área que sea Suelo Urbano o Urbanizable y que lleguen a ser edificables, deberá actuarse con las ordenanzas recogidas en este Plan para cada clase de suelo.

5. Acantilados.- Protección de su aspecto agreste.

6. Playas.- Mejora de las mismas, estudio de la zona de roqueo, creación de caminos, explanadas para instalaciones, etc.

Artículo 70.- EJECUCIÓN.

Las actuaciones edificatorias y de planeamiento dentro del ámbito del plan especial, *y* con anterioridad a la redacción *y* aprobación del mismo, son posibles siempre que respeten sus objetivos.

Tanto en la zona de servidumbre de protección de costas, así como en las de dominio público marítimo-terrestre, se estará sujeto para cualquier actuación sobre ello a lo dispuesto por la Ley de Costas.

Determinaciones básicas del Plan Especial nº 2 de Desarrollo del Área de Afección del Dominio Público Litoral

Artículo 71.- LÍMITES.

Al Oeste: Playa de la Morera.

Al Este: Límite Oeste de Torrequebrada Sur.

Norte-Sur: Los grafiados.

Artículo 72.- VIARIO.

Se recogerán las obras realizadas por el MOPU en la antigua carretera N340, especialmente variante y enlaces, utilizando los tramos actuales que queden libres *y* los análogos antiguos como vías de servicio *y* aparcamientos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

Artículo 73.- PARQUES.

Todos ellos constituyen sistemas generales de espacios libres, denominados en Normas Parques de Vaguada:

(1) Cauce del Arroyo del Piojo, procedente de los U.E.P.8, y 10.

(2) Cauce entre Valdeconejos *y* Torremuelle procedentes de las U.E. 55 *y* UE-56

(3) Cauce de Arroyo Hondo, procedente de los Sectores S.P. 9 y 10. En todos ellos hay que estudiar su potenciación para uso con acceso desde la playa y su acondicionamiento mediante abancalamientos y plantaciones.

Artículo 74.- PLAYAS.

1. Playas.- Hay 4 principales: La Morera, la Perla, Torremuelle y Arroyo Hondo. Todas ellas requieren un plan integral de protección, con limpieza, regeneración mejora de espigones y prohibición de acampadas. Hay pocos accesos (solo de la Morera y el túnel de Torremuelle). Estudiar la creación de al menos 4 nuevos accesos peatonales.

2. Acantilados.- Protección de su aspecto agreste.

3. Aparcamientos.-

1. Al borde del tramo de la antigua carretera CN-340, correspondiente al S.P. 13 La Soga,
2. En el tramo de carretera frente a La Perla.
3 En la antigua carretera entre Torremuelle *y* Valdeconejos *y 4.* A lo largo de la carretera frente a la playa de Arroyo Hondo.

Artículo 75.- EJECUCIÓN.

Las actuaciones edificatorias y de planeamiento dentro del ámbito del plan especial, *y* con anterioridad a la redacción *y* aprobación del mismo, son posibles siempre que respeten sus objetivos. Tanto en la zona de servidumbre de protección de costas, así como en la de dominio público marítimo-terrestre, se estará sujeto para cualquier actuación sobre ellos a lo dispuesto por la Ley de Costas. La ejecución de este Plan Especial se llevará a cabo en el primer cuatrienio.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCIA

SECCIÓN IV. MEDIDAS DE REGULACIÓN DE ACTIVIDADES

Artículo 76.- INFRAESTRUCTURAS.

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

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

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

Artículo 77.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

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

Urbanística. La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al Real Decreto 2994/1.982, de 15 de Octubre.

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

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

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

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

Artículo 78.- ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS.

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

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción

adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse, sin que en ningún caso puedan tener ese carácter, a los efectos previstos en el artículo 52 de la LOUA, las construcciones destinadas a vivienda.

3. Cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones, será necesaria la previa autorización de la Comisión Provincial de urbanismo, tramitada con arreglo a lo previsto en el artº 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Asimismo se seguirá este procedimiento para la implantación o ampliación de las actuaciones recogidas en el artículo referido a los usos compatibles en suelo no urbanizable. En estos casos se detallarán en el proyecto las condiciones de localización, las distancias a otras instalaciones y la vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

4. Para las construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas recogidas en el artículo referido a los usos compatibles en suelo no urbanizable, se exigirán cualquiera que sea el régimen del suelo en que hayan de establecerse las medidas que para cada caso establezca la Ley 7/1.994 de 18 de mayo sobre Protección Ambiental.

Artículo 79.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

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

2. La implantación de industrias recogidas en el artículo referido a los usos compatibles en suelo no urbanizable en todo el municipio, así como las industrias que vayan a instalarse en Suelo No Urbanizable y ocupen una extensión superior a 10.000 M2. en parcela, o superior a 1.000 M2. en planta, se verán sujetas a la adopción de las medidas de prevención ambiental, que en cada caso correspondan, según lo dispuesto por la Ley 7/1.994 de 18 de mayo.

Artículo 80.- ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS.

1. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Áreas de Adecuación Recreativa, *y* campamentos *y* albergues juveniles o similares, en Suelo No Urbanizable serán objeto de

autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el artº 44.2 del Reglamento de Gestión, mediante presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia.

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

3. Para la obtención de licencia deberá presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto en este Plan General de Ordenación, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 27 de Agosto de 1.982, la Orden Ministerial de 28 de Julio de 1.966 y demás normativa sectorial aplicable.

4. Cuando lo juzgue necesario, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar la instalación del campamento a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en el artº 52 de la LOUA, fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento para garantizar la restitución del terreno a su estado primitivo.

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

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

expresamente la propuesta de eliminación de los residuos y vertidos que haya de generarse y los documentos que para cada caso pudieran requerirse de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/1.994 de 18 de mayo de Protección Ambiental.

Artículo 81.- VERTEDEROS.

1. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeto al Decreto 283/1995 de 21 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la obtención de licencia urbanística, que solo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante los informes pertinentes y se elabore el Proyecto Técnico que estará sometido a tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental, según el Decreto 292/1996, Reglamento de Evaluación de la Ley 7/1994. Dicho Estudio deberá referirse entre otros a los siguientes extremos:

a).- Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.

b).- Sistema de captación y tratamiento.

c).- Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.

d).- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertidos al aire libre.

e).- Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.

f).- Impacto paisajístico.

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

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

tener además la consideración de infracción urbanística, a los efectos previstos en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

SECCIÓN V. EVALUACIÓN DE LAS REPERCUSIONES DE DETERMINADOS PROYECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Artículo 82.- LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ANDALUCÍA.

La Ley 7/1.994 de 18 de mayo sobre Protección Ambiental de Andalucía se suma a otras normas y disposiciones legales vigentes en la Unión Europea, el Estado español y a la propia Comunidad Autónoma de Andalucía, con la voluntad de complementar la regulación vigente contenida en la Directiva 85/337 del Consejo de las Comunidades Europeas de 27 de junio de 1.985, en el Real Decreto Legislativo 1302/1.986, de 28 de junio y el Real Decreto 1131/1.988 de 30 de septiembre. Así mismo complementa a la Ley 42/1.975, de 19 de noviembre, sobre desechos *y* residuos sólidos urbanos *y* a la Ley 20/1.986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos. Hay que resaltar también la conexión de la Ley de Protección Ambiental con la Ley 22/1.988, de 28 de julio, de Costas en lo que se refiere a la calidad de las aguas litorales. Y, finalmente, en materia de protección atmosférica la Ley de Protección Ambiental, pretende actualizar, en el ámbito de su aplicación, las disposiciones de la Ley 38/1.972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

1. El artículo 11 de esta Ley remite al anexo primero de la misma, en el que se recogen las actuaciones, tanto públicas como privadas, que estarán sometidas al requisito de Evaluación de Impacto Ambiental. (Artículo 83 de este Plan General).

2. El artículo 22 remite al anexo segundo de la Ley, en el que se recogen las actuaciones tanto públicas como privadas que requerirán la tramitación de Informe Ambiental (artículo 84 de este Plan General).

3. El art. 22 remite al anexo segundo de la Ley, en el que se recogen las actuaciones que estarán sometidas al trámite de Calificación Ambiental (artículo 85 de este Plan General).

4. El estudio de Impacto Ambiental, se elaborará de acuerdo con el Decreto 292/1995, Reglamento de la Ley 7/1994; *y* tendrá el contenido *y* la tramitación que se especifican en el Reglamento citado.

Artículo 83.- ACTUACIONES QUE ESTARÁN SOMETIDAS AL REQUISITO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 mw, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.

3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.

5. Plantas siderúrgicas integrales.

6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: pata los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amianto, una utilización de más de 200 toneladas por año.

7. Instalaciones químicas integradas.

8. Construcción de autopistas, autovías, vías rápidas y construcción de carreteras cuando esta suponga alguna de las siguientes actuaciones:

- Ejecución de carreteras de nueva planta.

- Puentes *y* viaductos cuya superficie de tablero sea superior a 1.200 m2. *y* túneles cuya longitud sea superior a 200 m.

- Modificación de trazados existentes en planta y alzado en más de un treinta por ciento de su longitud o con desmonte o con terraplenes mayores de 15 metros de altura.

- Líneas de ferrocarril de largo recorrido, líneas de transportes ferroviarios urbanos y suburbanos, aeropuertos con pistas de despegue y aterrizaje de una longitud mayor o igual a 2.100 metros y aeropuertos de uso particular.

9. Puertos comerciales; vías navegables y puertos de navegación interior, puertos pesqueros y puertos deportivos.

10. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.

11. Grandes presas.

12. Primeras repoblaciones cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.

13. Caminos rurales y forestales de nuevo trazado en terrenos con pendientes superiores al 40% a lo largo del 20% o más del trazado.

14. Extracción a cielo abierto de hulla, lignito u otros minerales.

Quedan afectadas por la presente Ley, las explotaciones mineras a cielo abierto en los supuestos previstos en la legislación básica estatal y las extracciones que, aún no cumpliendo ninguna de las condiciones del apartado 12 del anexo 2 del Real Decreto 1131/1.988, de 30 de septiembre, se sitúen a menos de 5 kilómetros de los límites previstos de cualquier Aprovechamiento o Explotación a cielo abierto existente.

15.- Obras marítimo-terrestres, tales como: diques, emisarios submarinos, espigones y similares.

16.- Las instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.

17.- Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.

18.- Extracción de hidrocarburos.

19.- Transformaciones del uso del suelo que impliquen eliminación de las cubiertas vegetal arbustiva o arbórea y supongan riesgo potencial para las infraestructuras de interés general de la Nación o de la Comunidad Autónoma, y en todo caso cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 Ha., salvo si las mismas están

previstas en el planeamiento urbanístico, que haya sido sometido a Evaluación Ambiental de acuerdo con lo previsto en la presente Ley.

20.- Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones.

21.- Trasvase de cuencas.

22.- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

23.- Instalaciones de remonte mecánico y teleférico. Disposición de pistas para la práctica de deportes de invierno.

24.- Planes y Programas de Infraestructuras Físicas que supongan alteración para el medio ambiente.

25.- Captación de aguas subterráneas de un solo acuífero o unidad hidrológica si el volumen anual alcanza o sobrepasa los siete millones de metros cúbicos.

26.- Instalaciones de oleoductos y gaseoductos.

27.- Actividades de relleno, drenaje y desecación de zonas húmedas.

28.- Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión igual o superior a 66 KW.

29.- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

Artículo 84.- ACTUACIONES QUE ESTARÁN SOMETIDAS AL REQUISITO DE INFORME AMBIENTAL.

1.- Otras vías de comunicación, distintas de las indicadas en el anexo primero, incluyendo las siguientes obras de carreteras:

Variantes de trazado.
Duplicaciones de calzada.

2.- Pistas de prueba o de carrera de vehículos o motor.

3.- Presas no incluidas en el anexo primero.

4.- Caminos rurales y forestales no incluidos en el anexo primero.

5.- Explotaciones mineras subterráneas.

6.- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

7.- Fabricación de aglomerados asfálticos.

8.- Industrias agroalimentarias, citadas a continuación:

- Productos lácteos.
- Cerveza y malta.
- Jarabes y refrescos.
- Mataderos.
- Salas de despiece.
- Aceites y harina de pescado.
- Margarina y grasas concretas.
- Fabricación de harina y sus derivados.
- Extractoras de aceite.
- Destilación de alcoholes y elaboración de vino.
- Fabricas de conservas de productos animales y vegetales.
- Fabrica de féculas industriales.
- Azucareras.
- Almazaras y aderezo de aceitunas.

9. Coquerías.

10. Industrias textiles y del papel, citadas a continuación:

- Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
- Obtención de fibras artificiales.
- Tintado de fibras.
- Tratamiento de celulosa e industrias de reciclado del papel.
- Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

11. Explotaciones ganaderas en estabulación permanente a partir de los siguientes limites:

- Vaquerías con más de 100 madres de cría.
- Cebaderos de vacuno con más de 500 cabezas.
- Volátiles con más de 5.000 hembras o más de 10.000 pollos de engorde.
- Cerdos con más de 100 madres de cría o más de 500 cerdos de cebo.

- Conejos con más de 500 madres de cría.
- Ovejas con más de 500 madres de cría.
- Cabras con más de 500 madres de cría.

Asimismo se incluyen todas aquellas granjas o instalaciones destinadas a la cría de especies no autóctonas.

12. Explotaciones e instalaciones acuícolas.

13. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

14. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m2., superior a 200.

15. Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión inferior a 66 KW.

16. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
17. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total esté comprendida entre 300 KW. y 1 MW.

18. Complejos e instalaciones siderúrgicas:

- Fundición.
- Forja.
- Estirado.
- Laminación.
- Trituración y calcinación de minerales metálicos.

19. Instalaciones para el trabajo de metales:

- Embutido y corte.
- Revestimiento y tratamientos superficiales.
- Calderería en general.
- Construcción *y* montaje de vehículos *y* sus motores.
- Construcción de estructuras metálicas.

20. Instalaciones para la construcción *y* reparación de buques, embarcaciones *y* otras instalaciones marítimas.

21. Instalaciones para la construcción *y* reparación de aviones *y* sus motores.

22. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

23. Fabricación de vidrio.

24. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómetros y peróxidos.

25. Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.

26. Fábrica de piensos compuestos.

27. Industria de aglomerado de corcho.

28. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

29. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.

30. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

31. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómetros.

32. Fabricación de fibras minerales artificiales.

33. Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.

34. Complejos deportivos *y* recreativos, campos de golf, *y* campings en suelo no urbanizable.

35. Instalaciones de fabricación de explosivos.

36. Obras de canalización y regulación de cursos de agua.

37. Transformaciones de terrenos incultos o superficies seminaturales para la explotación agrícola intensiva cuando aquellas superen las 50 Ha. ó 10 Ha. con pendiente igual o superior al 15%.

38. Explotaciones de salinas.

39. Captación de aguas subterráneas de un solo acuífero o unidad hidrológica si el volumen anual alcanza o sobrepasa 1,5 millones de metros cúbicos.

40. Las actuaciones relacionadas en el anexo tercero, que se desarrollen total o parcialmente en terrenos de dominio público de titularidad estatal o autonómica, o que se extiendan a más de un municipio, así como las que se pretendan ejecutar en suelo no urbanizable en los espacios naturales protegidos.

41. Grandes superficies comerciales. Hipermercados.

42. Parques zoológicos y acuarios en suelo no urbanizable.

43. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

44. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 MW.

45. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del Anexo 1º.

Artículo 85.- ACTUACIONES QUE ESTARÁN SOMETIDAS AL REQUISITO DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL.

1.- Doma de animales y picaderos.

2.- Talleres de géneros de punto y textiles.

3.- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.

4.- Lavandería.

5.- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.

6.- Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.

7.- Garajes y aparcamientos. Estaciones de autobuses.

8.- Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos e inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turnos. Restaurantes, cafeterías y bares.

9.- Pubs.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

10.- Discotecas y salas de fiesta.

11.- Salones recreativos y bingos.

12.- Cines y teatros.

13.- Gimnasios.

14.- Academias de baile y danza.

15.- Estudio de rodaje y grabación.

16.- Carnicerías. Almacenes y venta de carnes.

17.- Pescaderías. Almacenes y venta de pescado.

18.- Panaderías y obradores de confitería.

19.- Supermercados y autoservicios.

20.- Almacenes y venta de congelados.

21.- Almacenes *y* venta de frutas *y* verduras.

22.- Fabricación artesanal y venta de helados.

23.- Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freidurías y de patatas.

24.- Almacenes de abonos y piensos.

25.- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

26.- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.

27.- Lavado y engrase de vehículos a motor.

28.- Talleres de reparaciones eléctricas.

29.- Talle de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

30.- Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.

31.- Industrias de transformación de la madera y fabricación de

muebles.

32.- Instalación de desguace y almacenamiento de chatarra.

33.- Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.

34.- Explotaciones ganaderas en estabulación permanente no incluidas en el punto 11 del Anexo segundo.

Artículo 86.- ACTUACIONES QUE ESTARÁN SOMETIDAS AL REQUISITO DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DE ACUERDO CON EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA.

1.- Las actuaciones recogidas en el Anexo I del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga (Usos y Actividades sometidas a previa evaluación de impacto ambiental) que no estén contempladas en ninguno de los tres anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía, precisarán de un Estudio de Impacto Ambiental con los contenidos que especifica el mencionado Plan Especial en su Título II (Normas de Régimen Jurídico), Norma 11.

2.- Cuando una actuación deba someterse al requisito de Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico, el promotor de la misma deberá presentar dicho Estudio junto con el proyecto de la actuación objeto del mismo, en el Ayuntamiento, para que desde allí se remita a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su tramitación. Siendo necesario el informe favorable de dicha Delegación para que pueda concederse la correspondiente Licencia Urbanística.

3.- Las actuaciones que serán objeto de Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico son las siguientes:

1).- Movimientos de tierra que comporten un volumen superior a 5.000 m3 de material removido o que afecten a una superficie de más de 2.500 m2.

2).- Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino y menos de 500 (límite a partir del cual se precisa la elaboración de Informe Ambiental), de acuerdo con el apartado 11 del anexo II de la

Ley 7/94 de la Comunidad Autónoma Andaluza.

3).- Instalaciones de estabulación para más de 1.000 cabezas de ganado caprino y ovino, siempre que no queden cubiertas por la disposición recogida en el apartado 11 del anexo II de la Ley 7/94 de la comunidad Autónoma Andaluza.

4).- Granjas de más de 2.000 conejos, siempre que no queden cubiertas por la disposición recogida en el apartado 11 del anexo II de la Ley 7/94 de la Comunidad Autónoma Andaluza.

5).- Todas las industrias que deban instalarse en el suelo No Urbanizable con extensión superior a 10.000 m2. en parcela ó 1.000 m2. en planta, siempre que no estén específicamente recogidas en alguno de los anexos de la Ley 7/94 de la Comunidad Autónoma Andaluza.

6).- Tala de árboles para transformación de uso en espacios protegidos como Complejos Litorales de Interés Ambiental (LA) y Paisajes Agrarios Singulares.

7).- Infraestructuras de servicio a la explotación de recursos vivos (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) cuando deban de hacerse en espacios protegidos como Parajes Singulares (PS), Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS), Espacios Forestales de Interés Recreativo (FR), Complejos Litorales de Interés Ambiental (LA), Paisajes Agrarios Singulares (AG) y Zonas Húmedas Transformadas.

8).- Vertederos de residuos agrarios, tanto para el vertido de residuos orgánicos o inorgánicos; sólidos o líquidos, de una determinada explotación o de la actividad industrial que en la misma se desarrolle, cuando deban de instalarse en Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS). Espacios Forestales de Interés Recreativo (FR) y Paisajes Agrarios Singulares (AG).

9).- Instalaciones anejas a la explotación de recursos mineros tales como edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales cuando deban implantarse en Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS), Complejos Litorales de Interés Ambiental (LA), Complejos Ribereños de Interés Ambiental (RA) y Zonas Húmedas transformadas (HT).

10).- Infraestructuras de servicio a la explotación de Recursos Mineros similares a las especificadas en el apartado 7, cuando deban instalarse

en Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS), Complejos Litorales de Interés Ambiental (LA), Complejos Ribereños de Interés Ambiental (RA), y Zonas Húmedas Transformadas (HT).

11).- Vertidos de residuos mineros cuando deban hacerse en Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS).

12).- Almacenes de productos no primarios incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares, cuando deban de construirse en Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS) y Paisajes Agrarios Singulares (AG).

13).- Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios, (a excepción de aquellas que estén destinadas a la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación), cuando deban ubicarse en Paisajes Agrarios Singulares (AG).

14).- Parques Rurales en cuanto conjunto integrado de obras e instalaciones que deban ubicarse en el medio rural, destinado al esparcimiento, recreo y a la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones permanentes. Y todos ellos cuando deban instalarse en Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS), Espacios Forestales de Interés Recreativo (FR), Complejos Litorales de Interés Ambiental (LA) y Complejos Ribereños de Interés Ambiental.

15).- Albergues de carácter social en cuanto conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general de tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Puede incluir un reducido número de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente. Precisarán el Estudio de Impacto Ambiental cuando deban instalarse en Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS), Espacios Forestales de Interés Recreativo (FR), Complejos Litorales de Interés Ambiental (LA) y Complejos Ribereños de Interés Ambiental.

16).- Construcción de instalación hotelera cuando deba hacerse en Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS).

17).- Usos turísticos-recreativos en edificación existente, cuando dicha edificación se encuentre en una Zona Húmeda Transformada (HT).

18).- Construcciones o edificaciones vinculadas a la defensa nacional cuando deban instalarse en Complejos Serranos de Interés Ambiental

(CS). (No se incluyen los usos residenciales).

19).- Centros sanitarios especiales cuando deban instalarse en Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS) y complejos Litorales de Interés Ambiental (LA). (No se incluyen los usos residenciales).

20).- Centros de enseñanza ligados al medio cuando deban instalarse en Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS), Espacios Forestales de Interés Recreativo (FR), Complejos Litorales de Interés Ambiental (LA), Paisajes Agrarios Singulares (AG) y Complejos Ribereños de Interés Ambiental (RA). (No se incluyen los usos residenciales).

21).- Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones (antenas, repetidores de TV, estaciones de seguimiento de satélites, etc.) cuando deban instalarse en Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS), Complejos Litorales de Interés Ambiental (LA), Paisajes Agrarios Singulares (AG) y Complejos Ribereños de Interés Ambiental (RA).

22).- Infraestructuras para experimentación industrial cuando deban instalarse en Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS).

4. Las referencias a espacios concretos protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico sólo se hacen para aquellos espacios en los que está permitida la actuación que debe ser objeto del Estudio.

5. Cuando algunas de las actuaciones en las que se especifican espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico se pretendan hacer en suelos acogidos al grado de protección cautelar de dicho Plan Especial, se le aplicarán las disposiciones que correspondan al tipo de espacio de los mencionados específicamente al que se asimilan esos suelos mientras dure la protección cautelar.

6. El espacio protegido incluido en el Municipio de Benalmádena es el denominado CS-3, "Sierra de Mijas", la descripción de cuyo límite es la siguiente:

6.1. Situación:

Este complejo serrano se corresponde con el sector oriental del Cordón Montañoso Litoral que bordea la Costa del Sol Occidental.

6.2. Límites:

Norte.- Camino forestal que bordea la Sierra al S. de Alhaurín el Grande, entre el Aº del Tejar y el Aº de la Dehesilla en el límite de los términos municipales de Alhaurín el Grande y Alhaurín de la Torre (cota 500). En el término de Alhaurín de la Torre el límite del espacio catalogado coincide con el límite del suelo no urbanizable de protección de la sierra hasta su intersección con el límite municipal de Málaga. Ya en el término de Málaga continúa durante un recorrido de 600 m. por la cota 200 hasta la vaguada que sale a la C-344 a la altura del P.K. 88,650. Sigue por esta carretera hasta el camino situado frente al cruce ce Churriana (P.K.90).

Este.- Desde el punto anterior continúa por el camino del Cortijo de Arrayanal y en el cruce de este camino con el de la casa de Borrago, gira hacia el SO. por el carril que va al Aº del Nacimiento; continúa por este carril hasta la carretera de los Nacimientos, que sigue hasta la variante de Torremolinos. Continúa por ella hasta el Aº de la Cueva de la Higuera.

Sur.- Desde el punto anterior continúa por dicho arroyo hasta el carril de la cantera situado al 0. del Cerro Toril. Por este carril continúa hasta el Aº del Pinillo para unir con el Aº del Pedregal a través del camino de la Subestación Eléctrica y bajar después por dicho arroyo hasta la cota 100 y continúa por ella hasta el límite municipal entre los términos de Málaga y Benalmádena. Continúa por este límite (Aº del Saltillo) hasta la cota 300 (ruptura de pendiente). Continúa por dicha cota bordeando la urbanización Veracruz, hasta el Aº del Puerto Viejo; continúa por este arroyo hasta el S. hasta su confluencia con el Regajo del Quejigal, que sigue aguas arriba hasta la cota 300 y continúa por dicha cota hasta el Aº del Jardín. Salta al promontorio situado al 0. de dicho arroyo a través del pequeño collado que lo separa de la sierra y desciende por la vaguada de la vertiente occidental de este promontorio hasta la carretera que va de Benalmádena a Mijas. Sigue por el límite entre los términos municipales de Benalmádena y Mijas hasta la curva de la carretera próxima al Cortijo San José. Desde este punto continúa por el límite del monte de Utilidad Pública (nº de elenco 3004) hasta el límite municipal entre Mijas y Alhaurín el Grande.

Oeste.- Desde el punto anterior continúa por la carretera Coín-Mijas hasta la pista forestal que sale de dicha carretera por el paraje de Valtocado y continúa por esta pista hasta el Aº del Tejar.

MUNICIPIOS.- Alhaurín el Grande, Alhaurín de la Torre, Málaga, Benalmádena y Mijas.

M.T.N.- 1.066 y 1.067.
SUPERFICIE.- 7.637,5 Has.

Artículo 87.- CUMPLIMIENTO DEL CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN PREVIA DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Además de la Normativa Medioambiental desarrollada en los artículos anteriores, será de obligado cumplimiento cuando proceda, el contenido de las Medidas Protectoras y Correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Normativa Urbanística. En concreto los pliegos de condiciones técnicas de las actuaciones de desarrollo del planeamiento contendrán dichas medidas.

CAPÍTULO V.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y CULTURAL

Artículo 88.- CONTENIDO.

Forman el Catálogo del Patrimonio Histórico-Artístico y Cultural de Benalmádena los Edificios, Elementos singulares y Yacimientos que a continuación se relacionan, todo ello en desarrollo de los arts. 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento

Artículo 89.- CLASIFICACIÓN.

Los Inmuebles incluidos en el citado Catalogo, se incluyen en los siguientes grupos:

a) Bienes de Interés Cultural
b) Elementos e Inmuebles Singulares
c) Patrimonio Arqueológico

Artículo 90.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

1. Relación de los bienes.

En el término municipal de Benalmádena se encuentran declarados **Bienes de Interés Cultural (BIC)** los siguientes inmuebles, que deben preservarse y conservarse, dichos bienes se grafían en los planos A-1 de este Plan General y son los siguientes:

a. Denominación	**DESCRIPCIÓN**
TORRE DEL MUELLE	Torre almenara siglo XVI, de construcción cristiana. BIC, por Ley
TORRE QUEBRADA	Torre almenara de Época musulmana. BIC por Ley
TORRE BERMEJA	Torre almenara de Época musulmana. BIC por Ley
CUEVA DEL TORO (SANTUARIO)	Yacimiento con pinturas rupestres periodo paleolítico (del solutrense al calcolítico). Declarado B.I.C., por Ley 16/85, con fecha 25/06/85.
EL CASTILLO DE BENALMÁDENA (EL MURO)	Restos del alcázar amurallada de época musulmana. Declarado B.I.C. por aplicación del Decreto de 22/04/49 (D.A. 2ª de la Ley 16/85)

2. Competencias de la Administración cultural.

Corresponde a la Comunidad Autónoma de Andalucía la competencia exclusiva sobre el Patrimonio Histórico Andaluz, sin perjuicio de las competencias que correspondan al Estado o estén atribuidas a la Administración Local. Además, corresponde a la Comunidad Autónoma la ejecución de la Legislación Estatal en la materia, en cuanto tal ejecución no resulte expresamente atribuida por el ordenamiento jurídico a la Administración del Estado.

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y mediante convenio con las corporaciones locales interesadas, podrá delegarse en estas el ejercicio de competencias en la materia, propias de la Administración de la Comunidad Autónoma

Corresponde a los ayuntamientos la misión de realzar y dar a conocer el valor cultural de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz que radiquen en su término municipal.

Les corresponde asimismo adoptar, en caso de urgencia, las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes del Patrimonio Histórico Andaluz cuyo interés se encontrase amenazado. Todo ello sin perjuicio de las funciones que específicamente se les encomiende mediante esta Ley o en virtud de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico español.

Las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía colaborarán estrechamente entre sí en el ejercicio de sus

funciones y competencias para la defensa del Patrimonio Histórico, mediante relaciones recíprocas de plena comunicación, cooperación y asistencia mutua. Las corporaciones locales pondrán en conocimiento de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente las dificultades y necesidades que se les susciten en el ejercicio de sus competencias en esta materia, así como cualquier propuesta que pueda contribuir a la mejor consecución de los objetivos de esta Ley.

Artículo 91.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS BIENES Y SU ENTORNO

1. Los bienes antes descritos, que han sido declarados "BIEN DE INTERÉS CULTURAL", por ministerio de la Ley 16/85, así como los entornos delimitados, gozan de la protección específica que les otorga la citada Ley, con las obligaciones recogidas en los títulos II y III de la Ley 1/91, de 3 de julio del Patrimonio Histórico de Andalucía, por remisión del art. 13 de la misma, en cuanto les sea de aplicación.

Artículo 92.- ELEMENTOS E INMUEBLES SINGULARES.

El municipio de Benalmádena cuenta con una serie de Elementos e Inmuebles que deben preservarse y conservarse, y que se clasifican en tres grupos: Edificios, Conjuntos y Lugares Emblemáticos. Se grafían en los planos A-1 y A-2 de este Plan General y son los siguientes:

1.- EDIFICIOS:

1.1. Enumeración:

- IGLESIA PARROQUIAL DE SANTO DOMINGO. Benalmádena. El edificio se comenzó a construir a finales del siglo XV, de nueva factura y no sobre los restos de la Mezquita y terminándose en el S. XVI. Se amplía en el siglo XVII. Derruida por un terremoto en octubre de 1.680, fue reconstruida con posterioridad.

- ERMITA DE NTRA. SRA. DE LA CRUZ. Benalmádena. Siglo XIX.

- CASTILLO DEL BIL – BIL. BENALMÁDENA COSTA. Principios siglo XX. Actualmente centro cultural municipal.

- EDIFICO DE LA TRIBUNA. Restos de edificio de la actividad industrial de Arroyo de la Miel, siglo XVIII.

- ACUEDUCTO. Del Cao al Batán de la Fabriquilla. Arroyo de la Miel. Arcadas y canaliza. Siglo XVIII.

1.2. Actuaciones permitidas.

En los edificios mencionados en el apartado anterior se limitan las intervenciones a las de conservación y mantenimiento y en caso de grave deterioro a la restauración.

2.- CONJUNTOS:

2.1. Casco Urbano de Benalmádena-Pueblo.

2.1.1. Descripción: Lo componen las Calles Real, Lomillas y adyacentes a la Plaza y Muro.

2.1.2. Características Urbanísticas.

El Casco Urbano de Benalmádena-Pueblo está calificado tanto por el Plan General Vigente, como por el Plan General Revisado, como Suelo Urbano, Zona de Casco-Subzona C-1, por lo que le es de aplicación la Ordenanza que recoge el art. 101 de las Normas.

2.1.3. Objetivo de la protección.

El objetivo de la protección es el mantenimiento de las características del Casco Antiguo del núcleo capital del municipio con su aspecto tradicional de pueblo meridional, para lo que se fija una normativa estética cuyo objetivo es el mantenimiento de los elementos característicos de la zona: materiales, vuelos, chimeneas, cubiertas, carpinterías y cerrajerías.

2.1.4. Normas de aplicación.

Todas la licencias de obras de esta zona, tanto las correspondientes a obras nuevas, como a obras de rehabilitación, están sujetas además de a la normativa correspondiente de la zona C1 en la que se enclavan, a la normativa de protección correspondiente la misma, que se encuentra recogida en su ficha de características urbanísticas antes citada, bajo el apartado composición estética.

2.2. Urbanización Rancho Domingo.

2.2.1. Descripción

La urbanización RANCHO DOMINGO se encuentra en la carretera entre Torremolinos y Benalmádena, concretamente en el Km. 7,500, cercano a Benalmádena pueblo.

El carácter de la urbanización es residencial, compuesto fundamentalmente por parcelas de viviendas unifamiliares, y algunas parcelas sin edificación, en las que se permite el uso de vivienda colectiva con topología de Pueblo Mediterráneo.

El promotor de la urbanización, D. Simón Beriro comenzó la promoción sobre una superficie de 19 hectáreas, y posteriormente se añadió, en la zona oeste un margen de 3 hectáreas, con lo que en la

actualidad la superficie de la urbanización oscila alrededor de los 220.000 m2.

La orografía del terreno es abrupta, con pendientes hacia el sur, entorno al 12%. Esta varía de su margen este al oeste, puesto que en el lado este las pendientes son aún mayores y llegan incluso al 50 %, una topografía mucho mas accidentada, pero que facilita una construcción que goza de unas maravillosas vistas sobre Benalmádena-Costa y el mar.

Como se ha dicho anteriormente, la edificación es mayoritariamente vivienda unifamiliar aislada en pendientes que llegan a ser incluso hasta del 50 %, precisamente en las parcelas de mayor superficie, aun sin edificar, siendo por lo tanto la urbanización de muy baja densidad ya que según el PGOU su densidad máxima asciende a 76 viviendas en la zona de vivienda unifamiliar.

El alto nivel social es otra característica de la urbanización, característica esta directamente proporcional a la baja densidad "actual".

2.2.2. Características urbanísticas.

La Urbanización Rancho Domingo, se configura urbanísticamente tanto en el Planeamiento Vigente, como en esta Revisión, como una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, cuyas ordenanzas se recogen en la ficha del PGOU.

2.2.3.Objetivos.

2.2.3.1. Definición de Criterios.

En la urbanización, se encuentran 27 viviendas unifamiliares y el conjunto plurifamiliar PUEBLO RANCHO DOMINGO, que consiste en una agrupación de seis viviendas aterrazadas, en plena ladera, perfectamente integradas en su entorno natural. Estas edificaciones recogen la mayoría de las características formales y estéticas, comunes en la urbanización, con una exquisitez arquitectónica inaudita para esta zona turística, tan degradada por la especulación inmobiliaria.

Evidentemente, tal conexión entre naturaleza y arquitectura, tal gusto arquitectónico tiene un autor a la altura de su obra. El arquitecto Robert Mosher, uno de sus principales discípulos del arquitecto norteamericano FRANK LLOYD WRIGHT, para muchos el mejor arquitecto del siglo XX. El hecho de tener en el municipio de

Benalmádena, la obra intacta de la escuela de uno de los principales artistas que han existido en el universo del siglo XX, es un hecho único, y debe ser un orgullo para el pueblo de Benalmádena contar con tales joyas arquitectónica en su patrimonio.

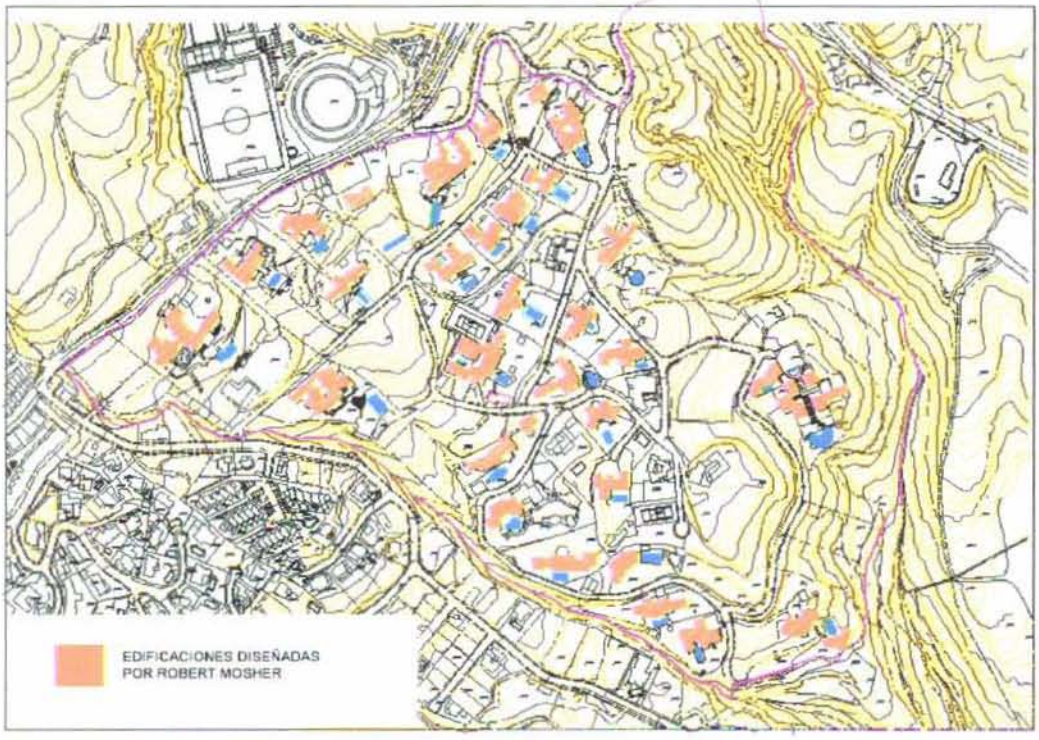
Son características a preservar en estas edificaciones las siguientes:

- Su integración en la topografía del terreno.
- El empleo de materiales tradicionales.
- La maestría en el trazado de las plantas de distribución de las viviendas, generalmente organizadas en torno al salón, de enormes dimensiones.
- La inclusión e integración en las plantas de las viviendas, de patios interiores y terrazas.
- La creación de un eje visual en cada vivienda que tiene como punto focal la piscina, cuyo diseño es exclusivo de cada una.
- El manejo de los espacios interiores de las viviendas, que se plantean en distintos niveles, que se cubren a su vez con techos inclinados y cúpulas.
- La solución constructiva de los huecos de ventanas y puertas.
- La profusión de vegetación integrada en la arquitectura.

Es objetivo del Plan General, el conservar las edificaciones antes mencionadas, y delimitadas en plano adjunto, en su estado actual, y el obligar a las nuevas edificaciones que en aplicación de la normativa del Plan General aparezcan, a seguir el modelo establecido por las edificaciones antes mencionadas. Así como iniciar un proceso de catalogación de las edificaciones protegidas a los efectos de documentarlas adecuadamente, y diferenciar los elementos que requieren protección y los que pueden ser modificados.

2.2.3.2. Normas de aplicación.

A). En las edificaciones diseñadas por R. Mosher, que se señalan en color naranja en la documentación planimétrica de este Plan, y hasta tanto se cuente con una catalogación precisa de las mismas, se limitan las intervenciones a las de conservación y mantenimiento y en caso de grave deterioro a la restauración.



B). En el diseño de las nuevas edificaciones a ejecutar en esta urbanización, además de la normativa urbanística que le es de aplicación, antes reseñada, deberán de tenerse en cuenta los siguientes criterios:

Armonización de las construcciones con su entorno:

Las nuevas construcciones deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente natural de la urbanización.

A tales efectos la administración urbanística municipal podrá exigir como documento complementario del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a los que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieran su vista, haciendo especial hincapié en las parcelas 13,14 y 15 de la Urbanización, debido a su lugar privilegiado en cuanto a perspectiva y visión desde la propia urbanización y sobre todo desde la subida de Arroyo de la Miel a Benalmádena, conformando estas parcelas la verdadera fachada de la urbanización.

Fachadas:

La composición de las fachadas de las nuevas edificaciones, en las parcelas calificadas como P-1, tendrán como referente al Pueblo Mediterráneo y a las Viviendas Unifamiliares de la urbanización diseñadas por R. Mosher

En la composición de la fachada destacará la horizontalidad, resaltada por aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc...

Por razones de concordancia con la urbanización se evitarán las fachadas ciegas, debiendo en todo caso mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables a través de la fachada.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos deben ser visibles desde el exterior, debiendo estar ocultas por planos que no perjudique la estética de la fachada.

Materiales:

La elección de materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábrica de ladrillo cerámico visto, pintado en blanco.

Cuerpos salientes:

Se admiten los cuerpos y elementos salientes de fachada, del tipo alero, gárgolas y otros semejantes siempre que mantengan la horizontalidad referida anteriormente y armonice con la construcción actual.

Plantas bajas porticadas:

Podrán autorizarse porches cubiertos en las nuevas edificaciones siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar.

Cerramientos de parcela:

Todas las parcelas deberán cercarse mediante cerramientos situados en la alineación oficial, de altura no mayor a 2,10 metros, compuestos por un elemento bajo ciego de un metro máximo de altura, completado, mediante protecciones estéticamente acordes con el lugar, rejas, celosías.....

En el caso de la colocación de pantallas vegetales en su cuerpo superior se podrá llegar a 2,50 metros de altura.

Cubiertas:

La cubrición de las viviendas se realizará mediante cubierta plana, con terminación de azotea a la andaluza o similar, o bien mediante cubierta inclinada de tejas con pendiente no superior a 30º.

Patios:

Se podrán construir todo tipo de patios a los que se abran sus edificaciones, siempre que éstos se conviertan en un lugar vividero, y no resulten insalubres debido al abandono y almacenamiento.

3.- LUGARES.

3.1. Antiguos acantilados junto al Paseo Marítimo peatonal de Benalmádena.

3.2. Santuario de la Virgen de Lourdes y su entorno.

3.3. Zonas verdes de Protección del Plan General.

Todos estos lugares al estar calificados por el Plan General Revisado como zonas verdes, son inedificables, debiendo de realizarse además con carácter previo a cualquier actuación sobre los mismos, un estudio de impacto, en el que se justifique que con la misma no se afectan sus especiales características naturales, que han servido de base para protegerlos.

Artículo 93.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

1. Normativa de aplicación. La normativa de protección del Patrimonio Arqueológico de Benalmádena, se ha aplicado conforme a lo establecido en la Ley 1/1991 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía para el aprovechamiento de la capacidad ordenadora de los instrumentos de planificación urbanística, asumiendo también lo establecido por la LPHE.

Asimismo se aplicarán los artículos 1 al 26 del Decreto 16 de Marzo 1993, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Conforme a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 1/1991 de 3 de julio, de PHA, se han considerado las zonas arqueológicas, aquellas que comprenden espacios claramente delimitados en los que hayan comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante.

En base a lo previsto en el artículo 30 de esta legislación vigente y en el artículo 20 de la Ley/1985, de 26 de junio, la ordenación urbanística de estas zonas arqueológicas se ha llevado a cabo mediante un instrumento de planeamiento; en el caso de Benalmádena este instrumento lo constituye el Plan General de Ordenación. Asimismo, conforme a lo establecido en el artículo 49 de Título IV de la Ley 1/1991 de 3 de julio, de PHA, se adoptarán las medidas de protección para las zonas de servidumbre arqueológica o patrimonio arqueológico no conocido pero en las que se presuma fundadamente la existencia de restos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias.

En cuanto a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, se aplicará el artículo 50 de la ley vigente de PHA, en el que dicha circunstancia, se notificará inmediatamente a la Consejería de Cultura y Medio Ambiente en un plazo de cinco días.

Por lo que respecta a la tramitación del Planteamiento y a la realización de obras, las condiciones son idénticas a las establecidas para las declaradas con el máximo grado de protección. Los promotores han de encargarse de notificar los proyectos de obras y de ejecutar o llevar a cabo las catas o prospecciones arqueológicas que la Consejería de Cultura les ordene, sometiéndose a la debida inspección

2. Medidas de protección del Patrimonio arqueológico. Este ayuntamiento, además de realzar y dar a conocer el valor cultural de los bienes, ha de adoptar, en todo caso, las medidas cautelares necesarias para evitar situaciones de riesgo de pérdida o deterioro del patrimonio arqueológico. Para ello, se han establecido tres grados de protección para su aplicación a zonas con indicios arqueológicos catalogados o sin catalogar:

2.1. Zonas de "Protección integral" o Tipo 1. El tipo 1, englobaría aquellos enclaves ubicados en el término municipal donde existen restos arqueológicos conocidos de importancia, sujetos a investigación, estén o no declarados Bienes de Interés Cultural.

En ellos la protección es integral, estando prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la remoción de tierras la edificación y la urbanización.

Estas zonas engloban los enclaves ubicados en el término municipal donde existen restos arqueológicos conocidos, sujetos a

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

investigación, declarados o no BIC de carácter histórico-artístico o yacimientos con expediente incoado a tal efecto.

2.2. Zonas de "Protección de Servidumbre Arqueológica" o Tipo 2. El grado de protección de esta zona es el que corresponde a la "Zona de Servidumbre Arqueológica" regulada en el título IV de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía (PHA) *y* en los artículos 1º.2, 7º, 20º *y* 44º.2 de la Ley del Patrimonio Histórico Español (LPHE).

De conformidad con lo anterior, la zona de "Protección de Servidumbre Arqueológica" será edificable, salvo que la importancia y valor excepcional de los restos y la necesidad o conveniencia de mantenerlos en el lugar de su asentamiento, aconsejen lo contrario, y todo ello según informe municipal de técnico competente y ratificación del órgano superior competente.

En todo caso, la licencia de uso del suelo y edificación en estas zonas estará condicionada a la realización previa de una excavación arqueológica, generalmente de carácter de urgencia.

Estas zonas englobarían principalmente a los yacimientos arqueológicos detectados en superficie o aquellos espacios claramente determinados en los que se presuma la existencia de restos arqueológicos de interés.

Los resultados de la intervención arqueológica emitida por el arqueólogo responsable de los trabajos y, posteriormente analizados por la Comisión Provincial de Patrimonio serán determinantes para la concesión o no de la Licencia de obra:

Podrá ratificarse la licencia y las medidas a adoptar para garantizar la conservación de los restos o, excepcionalmente en caso de hallazgo de gran interés por su valor monumental o singular, la anulación de la licencia en todos sus efectos en base a la no idoneidad de la misma, circunstancia que otorgaría al yacimiento la categoría de zona protección integral o tipo 1.

En caso de resultado negativo del sondeo arqueológico, la superficie afectada, quedará libre de trabas en el orden arqueológico y patrimonial, pudiendo el ayuntamiento competente conceder la preceptiva licencia de construcción.

2.3. Zonas de "Vigilancia Arqueológica" o Tipo 3. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 200
JUNTA DE ANDALUCIA

yacimiento, algún vestigio no definitorio externo o bien cualquier cita bibliográfica pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico.

En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido por la legislación vigente que éstas se realicen sin el control de los servicios arqueológicos.

Si durante las labores de vigilancia arqueológica el técnico arqueólogo responsable de los trabajos detectara restos arqueológicos, ésta circunstancia deberá ser notificada inmediatamente al ayuntamiento competente y a la Consejería de Cultura. Asimismo, esta parcela o solar afectado pasaría automáticamente a la consideración de zona protección de "servidumbre arqueológica o tipo 2.

3. Relación de yacimientos arqueológicos. El Patrimonio Arqueológico de Benalmádena está constituido por una relación de yacimientos catalogados en los Bienes Municipales. Todos ellos aparecen delimitados con su correspondiente grado de protección, y a su vez, llevan aparejados una zonificación preventiva adoptada como medida cautelar o precautoria para evitar situaciones de pérdida o deterioro del PA.

El conocimiento por la Dirección General competente de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, de indicios de algún yacimiento arqueológico no descrito o catalogado, permitirá a aquélla, o al Ayuntamiento, previa autorización del ente autonómico, la actuación urgente sobre los terrenos o inmuebles presuntamente afectados.

CATÁLOGO MUNICIPAL	DENOMINACIÓN	PROTECCIÓN TIPO	DESCRIPCIÓN/CULTURA	SITUACIÓN
1	CERRO DE LA ERA	1	ASENTAMIENTO PROTOHISTÓRICO	X: 362.820,00 Y:4.051.000, 00
2	CUEVA DEL TORO	1	SANTUARIO PALEOLÍTICO/EPIPALEOLÍTICO DECLARADO B.I.C	X: 361.027,00 Y:4.053.351, 00
3	VILLA ROMANA DE BENALMÁDENA	1	ASENTAMIENTO ROMANO. SIGLOS I-IV D.C	X: 363.112,50 Y:4.050.522, 50

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

4	VILLA ROMANA DE TORREMUELLE (VILLA MAURITANA)	2	ASENTAMIENTO ROMANO. SIGLOS I-IV D.C	X: 359.590,00 Y:4.049.400,00
5	LOS MOLINILLOS	1	FACTORÍA DE ACEITE Y SALAZONES. ROMANO. SIGLOS I-VII D.C	X: 363.573,00 Y:4.050.828,00
6	CUEVAS DE LOS BOTIJOS Y DE LA ZORRERA	1	ASENTAMIENTO. PREHISTORIA RECIENTE.	X: 359.120,00 Y:4.050.560,00
7	TORRE DEL MUELLE	1	TORRE ALMENARA CRITIANA. SIGLO XVI. DECLARADO B.I.C	X: 359.980,00 Y:4.049.420,00
8	TORRE QUEBRADA	1	TORRE ALMENARA MEDIEVAL DECLARADO B.I.C	X: 361.600,00 Y:4.049.900,00
9	TORRE BERMEJA	1	TORRE ALMENARA MEDIEVAL DECLARADO B.I.C	X: 364.580,00 Y:4.051.460,00
10	CERRO DEL PIOJO	2	ASENTAMIENTO PROTOHISTÓRICO	X: 358.629,00 Y:4.049.875,00
11	CERRO DE LA CAPELLANÍA	2	ASENTAMIENTO PROTOHISTÓRICO-ROMANO	X: 358.250,00 Y:4.050.063,00
12	CERRO DEL ARROYO CASABLANCA	2	ASENTAMIENTO PROTOHISTÓRICO	X: 360.004,00 Y:4.050.689,00
13	CERRO DEL ALJIBE	2	ASENTAMIENTO PROTOHISTÓRICO	X: 362.561,00 Y:4.050.544,00
14	CASTILLO DE BENALMÁDENA	1	ARQUITECTURA MILITAR MEDIEVAL. DECLARADO B.I.C	X: 359.483,00 Y:4.051.060,00
15	CUEVA DEL SAHARA	1	ASENTAMIENTO PREHISTORIA RECIENTE	X: 358.720,00 Y:4.050.510,00

APROBADO DEFINITIVAMENTE
10 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

16	SERREZUELA IV-V	1	ASENTAMIENTO PREHISTORIA RECIENTE	X: 359.250,00 Y:4.050.690, 00
17	PECIO DE LOS SANTOS	2	PECIO CONTEMPORÁNEO. MEDIADOS DEL SIGLO XIX	
18	POLÍGONO DE TORREMUELLE	*3*	FONDEADERO ROMANO	
19	PECIO PÚNICO DE TORREQUEBRADA	*3*	PECIO PROTOHISTÓRICO	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

TÍTULO IV.
DETERMINACIONES PROPIAS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I.
ASIGNACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS Y NIVELES DE INTENSIDAD CORRESPONDIENTES A LAS DIFERENTES ZONAS

Artículo 94.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE ZONAS DE EDIFICACIÓN PRIVADA EN SUELO URBANO.

1. Estas ordenanzas sirven a los siguientes efectos:

1.1. Establecen las condiciones a cumplir por las edificaciones de nueva planta o por la reforma de las existentes en cuanto a su proyecto y a su ejecución, para poder obtener la oportuna licencia municipal de obras y la posterior licencia de 1ª Ocupación.

1.2. Sirven para determinar la clasificación de algunas construcciones existentes como "fuera de ordenación" o "fuera de ordenanza", según las normas art. 10.

1.3. Establecen una pauta y unos criterios para la redacción de las nuevas ordenanzas, a incluir en los planes parciales o especiales que se estudien y tramiten en desarrollo de este Plan general.

2. Estas ordenanzas se establecen en forma abreviada y sintética en las 6 fichas que siguen, una para cada una de las zonas de edificación privada establecidas en el suelo urbano correspondientes a las principales tipologías urbanas que se describen en la memoria. En cada ficha se encuentran mediante doble entrada las características de uso, de proyecto, de densidad, y las geométricas, exigibles para cada una de las subzonas en que se divide cada zona, las cuales se distinguen por subíndices. Estas subzonas por su variedad de características permiten recoger la diversidad de origen y de circunstancias de las diferentes porciones del suelo urbano. Concretamente todas las que lleven subíndice 1 coinciden en diferir en determinadas características geométricas, que en lugar de quedar determinadas en la ficha que sigue, lo están en las otras fichas correspondientes a la siguiente Norma (Anexo a las Normas, Unidades de Ejecución), relativa a las unidades de ejecución.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Artículo 95.- FICHAS CORRESPONDIENTES A LAS DISTINTAS ZONAS:

F.1. Zona Unifamiliar.
F.2. Zona de Casco.
F.3. Zona de Extensión de Casco en Manzana o Bloque. F.4. Zona de Bloques Exentos en Ordenación Abierta. F.5. Zona de Pueblo Mediterráneo. F.6. Zona industrial y/o comercial.

Artículo 96.- ZONA UNIFAMILIAR (U.1)

El carácter de la zona viene determinado por la predominancia de la vivienda unifamiliar con acceso independiente de otras, estén o no aisladas entre sí, y responde a varias tipologías diferentes (aisladas y adosadas) válidas todas para el mismo objetivo.

Parámetros característicos
FICHA SUBZONA UNIFAMILIAR 1

Usos permitidos:	Vivienda	*V -1,2 y 5.*
	Industrial	---
	Comercial y similares	---
	Otros	*SA-6*
Usos Prohibidos:	Vivienda	V-3, 4, 6 y 7
	Industrial	Todos
	Comercial y similares	Todos
	Otros	SA-1,2,3,4,5
Estudios previos ordenación		no se exige
Superficie mín. para ellos		----
Edificabilidad máx. m2/m2		(1)
Densidad máx. vív/suelo o suelo/viv		(1)
Parcela mín. m2		(1)
Altura máx		7 m.
Número max. de plantas		2 p.
Separación	Linderos públicos	h/2>= 3 m. (2)
	Linderos privados	h/2>= 3 m.(3)
Ocupación	Entre edificios	h+h'/2
	En planta baja	25% o (1)
	En otras plantas	25% o (1)

Fondo edificable: Según Ordenanzas Generales
Alineaciones: No se exigen
Composición estética: de acuerdo con el art. 65 PROTECCIÓN DEL

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 200
JUNTA DE ANDALUCÍA

MEDIO AMBIENTE

(1) Parámetros determinados para cada Unidad de Ejecución en su FICHA particular.

(2) En los cerramientos de parcela en línea de calle, donde fuese necesario la ejecución de muros de contención, por la particular topografía de las parcelas, se admite el adosamiento a linderos públicos de los garajes o aparcamientos obligatorios en aplicación de la ordenanza de aparcamiento, debiendo mantenerse en todo caso la separación a linderos privados.

(3) Es posible adosarse a lindero privados, previo acuerdo acreditado por documento público con el colindante, el cual deberá de proceder en la misma forma, a fin de evitar medianerías vistas.

Artículo 97.- ZONA UNIFAMILIAR (U.2).

El carácter de la zona viene determinado por la predominancia de la vivienda unifamiliar con acceso independiente de otras, estén o no aisladas entre sí, y responde a varías tipologías diferentes (aisladas, adosadas y macladas) válidas todas para el mismo objetivo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA UNIFAMILIAR 2

Usos permitidos:	Vivienda	*V-1,2 y 5.*
	Industrial	-----
	Comercial y similares	-----
	Otros	*SA-6*
Usos Prohibidos:	Vivienda	V-3, 4, 6 y 7
	Industrial	Todos
	Comercial y similares	Todos
	Otros	SA-1,2,3,4,5
Estudios previos ordenación		no se exige
Superficie mín. para ellos		----
Edificabilidad máx. m2/m2		0,27 m2/m2
Densidad máx. vív/suelo o suelo/viv		400 m2/suelo/vda.
Parcela mín. m2		400 m2.
Altura máx		7 m
Número max. de plantas		2 pl.
Separación	Linderos públicos	h/2>= 3 m. (1)
	Linderos privados	h/2>= 3 m. (2)
Ocupación	Entre edificios	h+h'/2
	En planta baja	25%
	En otras plantas	25%

Fondo edificable: Según Ordenanzas Generales
Alineaciones: No se exigen
Composición estética: de acuerdo con el art. 65 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

(1) En los cerramientos de parcela en línea de calle, donde fuese necesario la ejecución de muros de contención, por la particular topografía de las parcelas, se admite el adosamiento a linderos públicos de los garajes o aparcamientos obligatorios en aplicación de la ordenanza de aparcamiento, debiendo mantenerse en todo caso la separación a linderos privados.

(2) Es posible adosarse a lindero privados, previo acuerdo acreditado por documento público con el colindante, el cual deberá de proceder en la misma forma, a fin de evitar medianerías vistas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCIA

Artículo 98.- ZONA UNIFAMILIAR (U.3).

El carácter de la zona viene determinado por la predominancia de la vivienda unifamiliar con acceso independiente de otras, estén o no aisladas entre sí, y responde a varias tipologías diferentes (aisladas, adosadas y macladas) válidas todas para e mismo objetivo.

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA UNIFAMILIAR 3

Usos permitidos:	Vivienda			*V -1,2 y 5.*
	Industrial			-----
	Comercial y similares			-----
	Otros			*SA-6*
Usos Prohibidos:	Vivienda			V -3,4,6 y 7
	Industrial			Todos
	Comercial y similares			Todos
	Otros			SA-1,2,3,4,5
Estudios previos ordenación				no se exige
Superficie mín. para ellos				----
Edificabilidad máx. m2/m2				0,27 m2/m2
Densidad máx. viv/suelo o suelo/viv				400 m2/suelo/vda.
Parcela mín. m2				400 m2.
Altura máx				7 m.
Número max. de plantas				2 pl.
Separación	Linderos públicos		h/2>=	3 m. (1)
	Linderos privados		h/2>=	3 m. (2)
Ocupación	Entre edificios			h+h''/2
	En planta baja			25%
	En otras plantas			25%

Fondo edificable: Según Ordenanzas Generales
Alineaciones: No se exigen
Composición estética: de acuerdo con el art. 65 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

(1) En los cerramientos de parcela en línea de calle, donde fuese necesario la ejecución de muros de contención, por la particular topografía de las parcelas, se admite el adosamiento a linderos públicos

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

de los garajes o aparcamientos obligatorios en aplicación de la ordenanza de aparcamiento, debiendo mantenerse en todo caso la separación a linderos privados.

(2) Es posible adosarse a lindero privados, previo acuerdo acreditado por documento público con el colindante, el cual deberá de proceder en la misma forma, a fin de evitar medianerías vistas.

Artículo 99.- ZONA UNIFAMILIAR (U.4).

El carácter de la zona viene determinado por la predominancia de la vivienda unifamiliar con acceso independiente de otras, estén o no aisladas entre sí, y responde a varías tipologías diferentes (aisladas, adosadas y macladas) válidas todas para e mismo objetivo.

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA UNIFAMILIAR 4

Usos permitidos:	Vivienda	*V -1,2 y 5.*
	Industrial	----
	Comercial y similares	----
	Otros	*SA-6*
Usos Prohibidos:	Vivienda	V -3,4,6 y 7
	Industrial	Todos
	Comercial y similares	Todos
	Otros	SA-1,2,3,4,5
Estudios previos ordenación		no se exige
Superficie mín. para ellos		----
Edificabilidad máx. m2/m2		0,27 m2/m2
Densidad máx. viv/suelo o suelo/viv		600 m2/suelo/vda.
Parcela mín. m2		600 m2.
Altura máx		7 m.
Número max. de plantas		2 pl.
Separación	Linderos públicos	h/2>= 3 m. (1)
	Linderos privados	h/2>= 3 m.
Ocupación	Entre edificios	h+h''/2
	En planta baja	25%
	En otras plantas	25%

Fondo edificable: Según Ordenanzas Generales

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Alineaciones: No se exigen
Composición estética: de acuerdo con el art. 65 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

(1) En los cerramientos de parcela en línea de calle, donde fuese necesario la ejecución de muros de contención, por la particular topografía de las parcelas, se admite el adosamiento a linderos públicos de los garajes o aparcamientos obligatorios en aplicación de la ordenanza de aparcamiento, debiendo mantenerse en todo caso la separación a linderos privados.

Artículo 100.- ZONA UNIFAMILIAR (U.5).

El carácter de la zona viene determinado por la predominancia de la vivienda unifamiliar con acceso independiente de otras, estén o no aisladas entre si, y responde a varías tipologías diferentes (aisladas, adosadas y macladas) válidas todas para el mismo objetivo.

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA UNIFAMILIAR 5

Usos permitidos:	Vivienda	V -2
	Industrial	------
	Comercial y similares	------
	Otros	*SA-6*
Usos Prohibidos:	Vivienda	V -1,3,4,5,6 y 7
	Industrial	Todos
	Comercial y similares	Todos
	Otros	SA-1,2,3,4,5
Estudios previos ordenación		no se exige
Superficie mín. para ellos		----
Edificabilidad máx. m2/m2		1,00 m2/m2
Densidad máx. vív/suelo o suelo/viv		120 m2/suelo/vda.
Parcela mín. m2		120 m2.
Altura máx		7 m
Número max. de plantas		2 pl.
Separación	Linderos públicos	h/2>= 2 m. (1)
	Linderos privados	-----
Ocupación	Entre edificios	-----
	En planta baja	50%
	En otras plantas	50%

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 200
JUNTA DE ANDALUCIA

Fondo edificable: Según Ordenanzas Generales
Alineaciones: No se exigen
Composición estética: de acuerdo con el art. 65 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

(1) En los cerramientos de parcela en línea de calle, donde fuese necesario la ejecución de muros de contención, por la particular topografía de las parcelas, se admite el adosamiento a linderos públicos de los garajes o aparcamientos obligatorios en aplicación de la ordenanza de aparcamiento, debiendo mantenerse en todo caso la separación a linderos privados.

Artículo 101.- ZONA DE CASCO (C1).

El carácter de la zona viene determinado por el mantenimiento de las características de los Cascos del núcleo capital del municipio y de núcleo de Arroyo de la Miel con su aspecto tradicional de pueblo meridional.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA DE CASCO 1

Usos permitidos:	Vivienda	*V -3 y 6*
	Industrial	1ª y 2ª Categoría
	Comercial y similares	CO-1,3,5; H-1,2,3,5
	Otros	CU-1,3;RL; AD;SA 2,4,5,6;DR-2;CT-1,2.ES.
Usos Prohibidos:	Vivienda	V 1,2,4,5 y 7
	Industrial	3ª y 4ª Categorías
	Comercial y similares	CO-2,4;EP;H-4
	Otros	CU-2;SA-1,3; DR-1,3,4; CT-3,4,5;VA
Estudios previos ordenación		(0)
Superficie mín. para ellos		(0)
Edificabilidad máx. m2/m2		----
Densidad máx. vív/suelo o suelo/viv		(0)
Parcela mín. m2		(1)
Altura máx		7 m.
Número max. de plantas		2 pl.
Separación	Linderos públicos	----
	Linderos privados	(2)
Ocupación	Entre edificios	---
	En planta baja	100%
	En otras plantas	100%
Fondo edificable		20 m.
Alineaciones		Alineación a vial
Composición estética:		(4), (5) y (6)

(0) Algunos sectores incluidos en una U.E. tiene densidad o número de viviendas asignado en su FICHA particular; en ellos es obligatorio Est. de Detalle previo a cualquier actuación, para controlarlos. En los demás casos no se regulan estos conceptos.

(1) Ordenanzas generales. Art. 125

(2) Si se deja patio deberá cumplir la norma del Art. 132

(4),(5) y (6) Además de las especificaciones propias de las Ordenanzas

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Generales, se cumplirán las siguientes:

(4) Vuelos.

- Vuelo máximo en todas las calles: 40 cm. (Sólo se permiten balcones tradicionales y cierres acristalados).

- Longitud máxima paralela a la fachada: 4 veces el saliente del vuelo.

(5) Casetones de Escaleras.

- Deberán de quedar incluidos en la cubierta, o si se proyectan exentos, deberán de retranquearse de la línea de fachada un mínimo de 3 mts., no pudiendo dedicarse a otra función que la de caja de escaleras.

(6) Estética.

- Los elementos propios de cubierta y posibles casetones de escalera se diseñarán arquitectónicamente integrados en el conjunto del edificio.

- La altura de cornisa de los edificios que se proyecten al amparo de estas ordenanzas, deberá de adecuarse a la correspondiente a los edificios colindantes si existieran estos.

- El carácter arquitectónico de la edificación se integrará en el de la zona, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente del entorno.

- Quedan terminantemente prohibidos los zócalos de azulejos, u otro tipo de aplacado en las fachadas de los edificios, igualmente queda prohibido el uso de uralitas u otro tipo de chapas, como medio de cubrición en cualquier parte de los edificios.

- Quedan terminantemente prohibidas, las chimeneas u otro tipo de remates de conductos de ventilación, que no se resuelvan con los materiales tradicionales del casco antiguo.

- Las carpinterías exteriores de los edificios, deberán de ser preferentemente de madera o alternativamente podrán utilizarse las de aluminio lacado, en los colores tradicionales del casco antiguo siendo estos el blanco, verde oscuro, negro y marrón

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

oscuro.

- La cerrajería exterior de los edificios sólo podrá ser pintada en u no de los siguientes colores: verde, blanca u oxirón.

- Las fachadas de los edificios sólo podrán ser pintadas en color blanco.

Siempre que sea posible se prohibirán los hastiales de cubierta, o al menos se resolverá su integración en la composición arquitectónica del edificio mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.

- Se vigilará especialmente el cumplimiento de la ordenanza general Art. 134 relativo a medianerías.

- El Órgano Municipal competente, y en su defecto, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente, que en forma notoria y permanentes esté en contradicción con las condiciones estéticas impuestas por esta Norma.

Artículo 102.- ZONA DE CASCO (C2).

El carácter de la zona viene determinado por el mantenimiento de las características de los Cascos del núcleo capital del municipio y del núcleo de Arroyo de la Miel con su aspecto tradicional de pueblo meridional.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA DE CASCO 2

Usos permitidos:	Vivienda	*V-3 y 6*
	Industrial	1ª y 2ª categoría
	Comercial y similares	CO-1,3,5; H-1,2,3,5
	Otros	CU-1,3;RL; AD;SA-2,4,5,6; ES;DR-2;CT-1,2
Usos Prohibidos:	Vivienda	V 1,2,4,5 y 7
	Industrial	3ª y 4ª categoría
	Comercial y similares	CO-2,4; EP;H-4
	Otros	CU-2;SA-1,3; DR-1,3,4; CT-3,4,5;VA
Estudios previos ordenación		(0)
Superficie mín. para ellos		(0)
Edificabilidad máx. m2/m2		----
Densidad máx. viv/suelo o suelo/viv		(0)
Parcela mín. m2		(1)
Altura máx		9 m.
Número max. de plantas		3 pl.
Separación	Linderos públicos	---
	Linderos privados	(2)
Ocupación	Entre edificios	----
	En planta baja	100%
	En otras plantas	100%
Fondo edificable:		20 m.
Alineaciones		Alineación a vial
Composición estética:		(4), (5) y (6)

(0) Algunos sectores incluidos en una U.E. tiene densidad ó número de viviendas asignado en su FICHA particular; en ellos es obligatorio Est. de Detalle previo a cualquier actuación, para controlarlos. En los demás casos no se regulan estos conceptos.

(1) Ordenanzas generales. Art. 125

(2) Si se deja patio deberá cumplir la norma Art. 132

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

(4),(5) y (6) Además de las especificaciones propias de las Ordenanzas Generales, se cumplirán las siguientes:

(4) Vuelos.

- Vuelo máximo en todas las calles: 40 cm. (Sólo se permiten balcones tradicionales y cierres acristalados.

- Longitud máxima paralela a la fachada: 4 veces el saliente del vuelo. (5) Casetones de Escaleras.

- Deberán de quedar incluidos en la cubierta, o si se proyectan exentos, deberán de retranquearse de la línea de fachada un mínimo de 3 mts., no pudiendo dedicarse a otra función que la de caja de escaleras.

(6) Estética.

- Los elementos propios de cubierta y posibles casetones de diseñaran arquitectónicamente integrados en el conjunto del edificio.

- La altura de cornisa de los edificios que se proyecten al amparo de estas ordenanzas, deberá de adecuarse a la correspondiente a los edificios colindantes sí existieran estos.

- El carácter arquitectónico de la edificación se integrará en el de la zona, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente del entorno.

- Quedan terminantemente prohibidos los zócalos de azulejos, u otro tipo de aplacado en las fachadas de los edificios, igualmente queda prohibido el uso de uralitas u otro tipo de chapas, como medio de cubrición en cualquier parte de los edificios.

- Quedan terminantemente prohibidas, las chimeneas u otro tipo de remates de conductos de ventilación, que no se resuelvan con los materiales tradicionales del casco antiguo.

- Las carpinterías exteriores de los edificios, deberán de ser preferentemente de madera o alternativamente podrán utilizarse las de aluminio lacado, en los colores tradicionales del casco antiguo siendo estos el blanco, verde oscuro, negro y marrón oscuro.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

- La cerrajería exterior de los edificios deberá estar pintada en uno de los siguientes colores: verde. Blanca u oxirón.

- Las fachadas de los edificios sólo podrán ser pintadas en color blanco.

Siempre que sea posible se prohibirán los hastiales de cubierta, o al menos se resolverá su integración en la composición arquitectónica del edificio mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.

- Se vigilará especialmente el cumplimiento de la ordenanza general Art. 134 relativo a medianerías.

- El Órgano Municipal competente, y en su defecto, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente, que en forma notoria y permanentes esté en contradicción con las condiciones estéticas impuestas por esta Norma.

Artículo 103.- ZONA DE CASCO (C3).

El carácter de la zona viene determinado por el mantenimiento de las características de los Cascos del núcleo capital del municipio y del núcleo de Arroyo de la Miel con su aspecto tradicional de pueblo meridional.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA DE CASCO 3

Usos permitidos:	Vivienda	*V- 3 y 6*
	Industrial	1ª y 2ª categoría
	Comercial y similares	CO-1,3,5; H-1,2,3,5
	Otros	CU-1,3;RL; AD;SA-2,4,5,6; ES;DR-2;CT-1,2
Usos Prohibidos:	Vivienda	V 1,2,4,5 y 7
	Industrial	3ª y 4ª categoría
	Comercial y similares	CO-2,4; EP;H-4
	Otros	CU-2;SA-1,3; DR-1,3,4; CT-3,4,5;VA
Estudios previos ordenación		(0)
Superficie mín. para ellos		(0)
Edificabilidad máx. m2/m2		----
Densidad máx. vív/suelo o suelo/viv		(0)
Parcela mín. m2		(1)
Altura máx		15 m.
Número max. de plantas		5 pl.
Separación	Linderos públicos	-----
	Linderos privados	(2)
Ocupación	Entre edificios	-----
	En planta baja	100%
	En otras plantas	100%
Fondo edificable		20 m.
Alineaciones		Alineación a vial
Composición estética:		(4), (5) y (6)

(0) Algunos sectores incluidos en una U.E. tiene densidad ó número de viviendas asignado en su FICHA particular; en ellos es obligatorio Est. de Detalle previo a cualquier actuación, para controlarlos. En los demás casos no se regulan estos conceptos.

(1) Ordenanzas generales. Art. 125.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCIA

(2) Si se deja patio deberá cumplir la norma Art. 132.

(4),(5) y (6) Además de las especificaciones propias de las Ordenanzas Generales, se cumplirán las siguientes:

(4) Vuelos.

- Vuelo máximo en todas las calles: 40 cm. (Sólo se permiten balcones tradicionales y cierres acristalados).

- Longitud máxima paralela a la fachada: 4 veces el saliente del vuelo.

(5) Casetones de Escaleras.

- Deberán de quedar incluidos en la cubierta, o si se proyectan exentos, deberán de retranquearse de la línea de fachada un mínimo de 3 mts., no pudiendo dedicarse a otra función que la de caja de escaleras.

(6) Estética.

- Los elementos propios de cubierta y posibles casetones de escalera se diseñaran arquitectónicamente integrados en el conjunto del edificio.

- La altura de cornisa de los edificios que se proyecten al amparo de estas ordenanzas, deberá de adecuarse a la correspondiente a los edificios colindantes sí existieran estos.

- El carácter arquitectónico de la edificación se integrará en el de la zona, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente del entorno.

- Quedan terminantemente prohibidos los zócalos de azulejos, u otro tipo de aplacado en las fachadas de los edificios, igualmente queda prohibido el uso de uralitas u otro tipo de chapas, como medio de cubrición en cualquier parte de los edificios.

- Quedan terminantemente prohibidas, las chimeneas u otro tipo de remates de conductos de ventilación, que no se resuelvan con los materiales tradicionales del casco antiguo.

- Las carpinterías exteriores de los edificios, deberán de ser

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

preferentemente de madera o alternativamente podrán utilizarse las de aluminio lacado, en los colores tradicionales del casco antiguo.

Siempre que sea posible se prohibirán los hastiales de cubierta, o al menos se resolverá su integración en la composición arquitectónica del edificio mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.

- Se vigilará especialmente el cumplimiento de la ordenanza general Art. 134 relativo a medianerías.

- El Órgano Municipal competente, y en su defecto, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente, que en forma notoria y permanentes esté en contradicción con las condiciones estéticas impuestas por esta Norma.

Artículo 104.- ZONA DE CASCO (C4).

El carácter de la zona viene determinado por el mantenimiento de las características de los Cascos del núcleo capital del Municipio y del núcleo de Arroyo de la Miel con su aspecto tradicional de pueblo meridional.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA DE CASCO 4

Usos permitidos:	Vivienda	*V -3 y 6*
	Industrial	1ª y 2ª categoría
	Comercial y similares	CO-1,3,5; H-1,2,3,5
	Otros	CU-1,3;RL; AD;SA-2,4,5,6; ES;DR2; CT-1,2
Usos Prohibidos:	Vivienda	V 1,2,4,5 y 7
	Industrial	3ª y 4ª categorías
	Comercial y similares	CO-2,4; EP;H-4
	Otros	CU-2;SA-1,3; DR-1,3,4; CT-3,4,5;VA
Estudios previos ordenación		(0)
Superficie mín. para ellos		(0)
Edificabilidad máx. m2/m2		1m2/m2
Densidad máx. viv/suelo o suelo/viv		(0)
Parcela mín. m2		120 m2.
Altura máx		7 m.
Número max. de plantas		2 pl.
Separación	Linderos públicos	1/2h>=2m
	Linderos privados	---
Ocupación	Entre edificios	---
	En planta baja	50%
	En otras plantas	50%
Fondo edificable		--
Alineaciones	Obligación de alinear a vial la cerca de la parcela	
Composición estética		(1), (2) y (3)

(0) Algunos sectores incluidos en una U.E. tiene densidad ó número de viviendas asignado en su FICHA particular; en ellos es obligatorio Est. de Detalle previo a cualquier actuación, para controlarlos. En los demás casos no se regulan estos conceptos.
(1), (2) y (3) Además de las especificaciones propias de las Ordenanzas Generales, se cumplirán las siguientes:

(1) Vuelos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

- Vuelo máximo en todas las calles: 40 cm. (Sólo se permiten balcones tradicionales y cierros acristalados.

- Longitud máxima paralela a la fachada: 4 veces el saliente del vuelo.

(2) Casetones de Escaleras.

- Deberán de quedar incluidos en la cubierta, o si se proyectan exentos, deberán de retranquearse de la línea de fachada un mínimo de 3 mts., no pudiendo dedicarse a otra función que la de caja de escaleras.

(3) Estética.

- Los elementos propios de cubierta y posibles casetones de escalera se diseñaran arquitectónicamente integrados en el conjunto del edificio.

- La altura de cornisa de los edificios que se proyecten al amparo de estas ordenanzas, deberá de adecuarse a la correspondiente a los edificios colindantes sí existieran estos.

- El carácter arquitectónico de la edificación se integrará en el de la zona, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente del entorno.

- Quedan terminantemente prohibidos los zócalos de azulejos, u otro tipo de aplacado en las fachadas de los edificios, igualmente queda prohibido el uso de uralitas u otro tipo de chapas, como medio de cubrición en cualquier parte de los edificios.

- Quedan terminantemente prohibidas, las chimeneas u otro tipo de remates de conductos de ventilación, que no se resuelvan con los materiales tradicionales del casco antiguo.

- Las carpinterías exteriores de los edificios, deberán de ser preferentemente de madera o alternativamente podrán utilizarse las de aluminio lacado, en los colores tradicionales del casco antiguo.

Siempre que sea posible se prohibirán los hastiales de cubierta, o al menos se resolverá su integración en la composición arquitectónica del edificio mediante el tratamiento adecuado y el

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

empleo de materiales de fachada.

- Se vigilará especialmente el cumplimiento de la ordenanza general Art. 134 relativo a medianerías.

- El Órgano Municipal competente, y en su defecto, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente, que en forma notoria y permanentes esté en contradicción con las condiciones estéticas impuestas por esta Norma.

Artículo 105.- ZONA DE CASCO (C5).

El carácter de la zona viene determinado por el mantenimiento de las características de los Cascos del núcleo capital del municipio y del núcleo de Arroyo de la Miel con su aspecto tradicional de pueblo meridional.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA DE CASCO 5

Usos permitidos:	Vivienda	*V-3 y 6*
	Industrial	1ª y 2ª categoría
	Comercial y similares	CO-1,3,5; H-1,2,3,5
	Otros	CU-1,3;RL; AD;SA-2,4,5,6; ES;DR-2;CT-1,2
Usos Prohibidos:	Vivienda	V 1,2,4,5 y 7
	Industrial	3ª y 4ª categoría
	Comercial y similares	CO-2,4; EP;H-4
	Otros	CU-2;SA-1,3; DR-1,3,4; CT-3,4,5;VA
Estudios previos ordenación		(0)
Superficie mín. para ellos		(0)
Edificabilidad máx. m2/m2		----
Densidad máx. vív/suelo o suelo/viv		(0)
Parcela mín. m2		(1)
Altura máx		12 m
Número max. de plantas		4 pl.
Separación	Linderos públicos	---
	Linderos privados	(2)
Ocupación	Entre edificios	----
	En planta baja	100%
	En otras plantas	100%
Fondo edificable:		20 m.
Alineaciones		Alineación a vial
Composición estética:		(4), (5) y (6)

(0) Algunos sectores incluidos en una U.E. tiene densidad ó número de viviendas asignado en su FICHA particular; en ellos es obligatorio Est. de Detalle previo a cualquier actuación, para controlarlos. En los demás casos no se regulan estos conceptos.

(1) Ordenanzas generales. Art. 125.

(2) Si se deja patio deberá cumplir la norma Art. 132.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

(4),(5) y (6) Además de las especificaciones propias de las Ordenanzas Generales, se cumplirán las siguientes:

(4) Vuelos.

- Vuelo máximo en todas las calles: 40 cm. (Sólo se permiten balcones tradicionales y cierres acristalados.

- Longitud máxima paralela a la fachada: 4 veces el saliente del vuelo.

(5) Casetones de Escaleras.

- Deberán de quedar incluidos en la cubierta, o si se proyectan exentos, deberán de retranquearse de la línea de fachada un mínimo de 3 mts., no pudiendo dedicarse a otra función que la de caja de escaleras.

(6) Estética.

- Los elementos propios de cubierta y posibles casetones de escalera se diseñaran arquitectónicamente integrados en el conjunto del edificio.

- La altura de cornisa de los edificios que se proyecten al amparo de estas ordenanzas, deberá de adecuarse a la correspondiente a los edificios colindantes sí existieran estos.

- El carácter arquitectónico de la edificación se integrará en el de la zona, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente del entorno.

- Quedan terminantemente prohibidos los zócalos de azulejos, u otro tipo de aplacado en las fachadas de los edificios, igualmente queda prohibido el uso de uralitas u otro tipo de chapas, como medio de cubrición en cualquier parte de los edificios.

- Quedan terminantemente prohibidas, las chimeneas u otro tipo de remates de conductos de ventilación, que no se resuelvan con los materiales tradicionales del casco antiguo.

- Las carpinterías exteriores de los edificios, deberán de ser preferentemente de madera o alternativamente podrán utilizarse las de aluminio lacado, en los colores tradicionales del casco

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCIA

antiguo siendo estos el blanco, verde oscuro, negro y marrón oscuro.

- La cerrajería exterior de los edificios deberá estar pintada en uno de los siguientes colores: verde. Blanca u oxirón.

- Las fachadas de los edificios sólo podrán ser pintadas en color blanco.

Siempre que sea posible se prohibirán los hastiales de cubierta, o al menos se resolverá su integración en la composición arquitectónica del edificio mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.

- Se vigilará especialmente el cumplimiento de la ordenanza general Art. 134 relativo a medianerías.

-El Órgano Municipal competente, y en su defecto, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente, que en forma notoria y permanente esté en contradicción con las condiciones estéticas impuestas por esta Norma.

Artículo 106.- ZONA EXTENSIÓN DE CASCO EN MANZANA O BLOQUES (E1).

El carácter de la zona viene determinado por el ya adquirido por las extensiones de los núcleos, en virtud de la normativa del Plan anterior, mixta entre manzana cerrada y bloque exento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA EXTENSION DE CASCO EN MANZANA O BLOQUES 1

Usos permitidos:	Vivienda	V-2,4 Y 7
	Industrial	1ª y 2ª categoría
	Comercial y similares	CO-1,3,5; H-1,2,3,5
	Otros	CU-1,3;RL; AD;SA-2,4,5,6; ES;DR-2;CT-1,2
Usos Prohibidos:	Vivienda	V 1,3,5 y 6
	Industrial	3ª y 4ª categorías
	Comercial y similares	CO-2,4; EP;H-4
	Otros	CU-2;SA-1,3; DR-1,3,4; CT-3,4,5;VA
Estudios previos ordenación		(0)
Superficie mín. para ellos		--
Edificabilidad máx. m2/m2		1,5m2/m2
Densidad máx. vív/suelo o suelo/viv		(0)
Parcela mín. m2		400 m2.
Altura máx		16 m.
Número max. de plantas		5 pl.
Separación	Linderos públicos	--
	Linderos privados	(1) h/3 >=3
Ocupación	Entre edificios	h+h'/3
	En planta baja	70% (2)
	En otras plantas	40%
Fondo edificable		De acuerdo con las Ordenanzas Generales
Alineaciones		A vial por lo menos en el 50% de la fachada
Composición estética		Libre

(0) Algunos sectores incluidos en una U.E. tiene densidad ó número de viviendas asignado en su FICHA particular; en ellos es obligatorio Est. de Detalle previo a cualquier actuación, para controlarlos. En los demás casos no se regulan estos conceptos.

(1) Permitido adosarse a medianería previo acuerdo acreditado por documento público.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

(2) En zona E1 que corresponden a U.E. o U.E.P. los parámetros que figuran en esta columna deben ser corroborados para su validez por la FICHA particular respectiva, que en algunos casos los modifica.

Artículo 107.- ZONA EXTENSIÓN DE CASCO EN MANZANA O BLOQUES (E2).

El carácter de la zona viene determinado por el ya adquirido por las extensiones de los núcleos, en virtud de la normativa del Plan anterior, mixta entre manzana cerrada y bloque exento.

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA EXTENSION DE CASCO EN MANZANA O BLOQUES 2

Usos permitidos:	Vivienda	V-2,4 Y 7
	Industrial	1ª y 2ª categoría
	Comercial y similares	CO-1,3,5; H-1,2,3,5
	Otros	CU-1,3;RL;AD;SA 2,4,5,6;ES;DR-2;CT-1,2
Usos Prohibidos:	Vivienda	V -1,3,5 y 6
	Industrial	3ª y 4ª categorías
	Comercial y similares	CO-2,4; EP;H-4
	Otros	CU-2;SA-1,3; DR-1,3,4; CT 3,4,5;VA
Estudios previos ordenación		(0)
Superficie mín. para ellos		--
Edificabilidad máx. m2/m2		1,16m2/m2
Densidad máx. vív/suelo o suelo/viv		(0)
Parcela mín. m2		400 m2.
Altura máx		10 m.
Número max. de plantas		3 pl.
Separación	Linderos públicos	---
	Linderos privados	(1) h/3 >=3
Ocupación	Entre edificios	h+h'/3
	En planta baja	70% (2)
	En otras plantas	40%
Fondo edificable		De acuerdo con las Ordenanzas Generales
Alineaciones		A vial por lo menos en el 50% de la fachada
Composición estética		Libre

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

(0) Algunos sectores incluidos en una U.E. tiene densidad ó número de viviendas asignado en su FICHA particular; en ellos es obligatorio Est. de Detalle previo a cualquier actuación, para controlarlos. En los demás casos no se regulan estos conceptos.

(1) Permitido adosarse a medianería previo acuerdo acreditado por documento público.

(2) En zona E1 que corresponden a U.E. o U.E.P. los parámetros que figuran en esta columna deben ser corroborados para su validez por la FICHA particular respectiva, que en algunos casos los modifica.

Artículo 108.- EXTENSIÓN DE CASCO EN MANZANA O BLOQUES (E3).

El carácter de la zona viene determinado por el ya adquirido por las extensiones de los núcleos en virtud de la normativa del Plan anterior mixta entre manzana cerrada y bloque exento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA DE EXTENSION CASCO EN MANZANA O BLOQUES 3

Usos permitidos:	Vivienda	V -2,4 Y 7
	Industrial	1ª y 2ª categoría
	Comercial y similares	CO-1,3,5; H-1,2,3,5
	Otros	CU-1,3;RL; AD;SA-2,4,5,6; ES;DR-2;CT-1,2
Usos Prohibidos:	Vivienda	V-1,3,5 y 6
	Industrial	3ª y 4ª categorías
	Comercial y similares	CO-2,4; EP;H-4
	Otros	CU-2;SA-1,3; DR-1,3,4; CT 3,4,5;VA
Estudios previos ordenación		(0)
Superficie mín. para ellos		--
Edificabilidad máx. m2/m2		1,16m2/m2
Densidad máx. viv/suelo o suelo/viv		(0)
Parcela mín. m2		400 m2.
Altura máx		16 m.
Número max. de plantas		5 pl.
Separación	Linderos públicos	---
	Linderos privados	(1) h/3 >=3
Ocupación	Entre edificios	h+h'/3
	En planta baja	70% (2)
	En otras plantas	40%
Fondo edificable	De acuerdo con las Ordenanzas Generales	
Alineaciones	A vial por lo menos en el 50% de la fachada	
Composición estética	Libre	

(0) Algunos sectores incluidos en una U.E. tiene densidad ó número de viviendas asignado en su FICHA particular; en ellos es obligatorio Est. de Detalle previo a cualquier actuación, para controlarlos. En los demás casos no se regulan estos conceptos.

(1) Permitido adosarse a medianería previo acuerdo acreditado por documento público.

(2) En zona E1 que corresponden a U.E. o U.E.P. los parámetros que figuran en esta columna deben ser corroborados para su validez por la

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

FICHA particular respectiva, que en algunos casos los modifica.

Artículo 109.- ZONA EXTENSIÓN DE CASCO EN MANZANA O BLOQUES (E4).

El carácter de la zona viene determinado por el ya adquirido por las extensiones de los núcleos en virtud de la normativa del Plan anterior mixta entre manzana cerrada y bloque exento.

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA DE EXTENSION CASCO EN MANZANA O BLOQUES 4

Usos permitidos:	Vivienda	V -2,4 Y 7
	Industrial	1ª y 2ª categoría
	Comercial y similares	CO-1,3,5; H-1,2,3,5
	Otros	CU-1,3;RL; AD;SA-2,4,5,6; ES;DR-2;CT-1,2
Usos Prohibidos:	Vivienda	V -1,3,5 y 6
	Industrial	3ª y 4ª categorías
	Comercial y similares	CO-2,4; EP;H-4
	Otros	CU-2;SA-1,3; DR-1,3,4; CT-3,4,5;VA
Estudios previos ordenación		(0)
Superficie mín. para ellos		--
Edificabilidad máx. m2/m2		1,00m2/m2
Densidad máx. viv/suelo o suelo/viv		(0)
Parcela mín. m2		400 m2.
Altura máx		10 m.
Número max. de plantas		3 pl.
Separación	Linderos públicos	--
	Linderos privados	h/2>=5
Ocupación	Entre edificios	h+h'/2
	En planta baja	40%
	En otras plantas	40%
Fondo edificable		De acuerdo con las Ordenanzas Generales
Alineaciones		A vial por lo menos en el 50% de la fachada
Composición estética		Libre

(0) Algunos sectores incluidos en una U.E. tiene densidad ó

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

número de viviendas asignado en su FICHA particular; en ellos es obligatorio Est. de Detalle previo a cualquier actuación, para controlarlos. En los demás casos no se regulan estos conceptos.

Artículo 110.- ZONA DE BLOQUES EXENTOS DE ORDENACIÓN ABIERTA (B1).

El carácter de la zona viene determinado por la tipología de bloque exento y la ordenación abierta características de desarrollo urbano de la Costa, aunque en esta ordenanza se establece una sustancial disminución de alturas para las áreas en que se prevén nuevas construcciones.

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA DE BLOQUES EXENTOS DE ORDENACIÓN ABIERTA 1

	Subzonas Vivienda	V- 4-7
Usos Permitidos	Industrial	----------
	Comerciales	H-1,2,3,5
	Otros Usos	CU-1,3;RL;AD;SA-1,2,3,4,5,6 ES;DR-2;CT-1,2
	Vivienda	V 1-2-3-5-6
Usos Prohibidos	Industrial	Todas las categorías
	Comerciales	CO;EP;H-4
	Otros Usos	CU-2;DR-1,3,4;CT-3,4,5;VA

Disposición Transitoria:

La nueva normativa de usos no será de aplicación a aquellos supuestos que hayan sido objeto de licencia urbanística o Estudio de Detalle aprobado, en cuyos documentos técnicos ya se contemplara el uso comercial que ahora sé prohibe, en cuyo caso se podrán autorizar

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

en dependencias situadas bajo viviendas los usos comerciales CO-1, *y 5* ahora prohibidos, *y* en dependencias que no cuenten con viviendas sobre ellas, se permitirá los usos CO-1, CO-3 y CO-5.

Estudios previos ordenación ..... (0)
Superficie mín. para ellos ..... (0)
Edificabilidad máx. m^2/ m^2 .....(0)
Densidad máx. viv/s s/vi.v ..... (0)
Parcela mín.m^2 .....1.000 m2
Altura máx ..... (0)
Número máx. de plantas .....0)

Separación Linderos públicos .....h/2 a eje de calle
Linderos privados ..... h/2>=5

Entre edificios ..... h+h'/2

Ocupación En planta baja ..... 30% ó (0)
En otras plantas ..... 30% ó (0)

Fondo edificable .... de acuerdo con las Ordenanzas Generales.
Alineaciones: ..... (1)
Composición estética .....Libre

(0) Parámetros determinados para cada U.E. en su FICHA particular.
(1) No es obligatorio alinearse a vial, no obstante deberán de respetarse las alineaciones fijadas en los planos A-2, Alineaciones, Rasantes y Gestión del Suelo
Urbano.

Artículo 111.- ZONA DE BLOQUES EXENTOS DE ORDENACIÓN ABIERTA (B1-1)

El carácter de la zona viene determinado por la tipología de bloque exento y la ordenación abierta características del desarrollo urbano de la Costa, aunque en esta ordenanza se establece una sustancial, disminución de alturas para las áreas en que se prevén nuevas construcciones.

Parámetros característicos

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

(*) FICHA SUBZONA DE BLOQUES EXENTOS DE ORDENACION ABIERTA 1-1

Usos Permitidos	Subzonas Vivienda	V- 4-7
	Industrial	-------
	Comerciales	CO-1,3,5;H-1,2,3,5(1)
	Otros Usos	CU-1,3;RL;AD;SA-1,2,3,4,5,6 ES;DR-2;CT-1,2
Usos Prohibidos	Vivienda	V 1-2-3-5-6
	Industrial	Todas las categorías
	Comerciales	CO-2,4;EP;H-4(1)
	Otros Usos	CU-2;DR-1,3,4; CT- 3,4,5;VA

Estudios previos ordenación .....(0)
Superficie mín. para ellos .....(0)
Edificabilidad máx. m^2/ m^2 .....(0)
Densidad máx. viv/s s/vi.v .....(0)
Parcela mín. ^{m2} 1.000m2
Altura máx.....(0)
Número máx. de plantas.....(0)

Separación Linderos públicos ..... h/2 a eje de calle
Linderos privados ..... h/2>=5

Entre edificios ..... h+h'/2

Ocupación En planta baja 50%
En otras plantas 50%

Fondo edificable ..... de acuerdo con las Ordenanzas Generales.

(*) Zona aplicable sólo al Suelo Urbanizable Transitorio de Arroyo de la Miel.
(0)Parámetros determinados para cada U.E. en su FICHA particular.
(2) En los bloques de nueva construcción queda prohibido el uso comercial, salvo en edificios exclusivos e independientes.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCIA

Artículo 112.- ZONA DE BLOQUES EXENTOS DE ORDENACIÓN ABIERTA (B2).

El carácter de la zona viene determinado por la tipología de bloque exento y la ordenación abierta características del desarrollo urbano de la Costa, aunque en esta ordenanza se establece una sustancial disminución de alturas para las áreas en que se prevén nuevas construcciones.

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA DE BLOQUES EXENTOS DE ORDENACION ABIERTA 2

	Subzonas Vivienda	V- 4-7
Usos Permitidos	Industrial	---
	Comerciales	H-1,2,3,5
	Otros Usos	CU-1,3;RL;AD;SA-1,2,3,4,5,6 ES;DR-2;CT-1,2
Usos Prohibidos	Vivienda	V 1-2-3-5-6
	industrial	Todas las categorías
	Comerciales	CO;EP;H-4
	Otros Usos	CU-2;DR-1,3,4;CT-3,4,5;VA

Disposición Transitoria:

La nueva normativa de usos no será de aplicación a aquellos supuestos que hayan sido objeto de licencia urbanística o Estudio de Detalle aprobado, en cuyos documentos técnicos ya se contemplara el uso comercial que ahora se prohíbe, en cuyo caso se podrán autorizar en dependencias situadas bajo viviendas los usos comerciales CO-1, *y 5* ahora prohibidos, *y* en dependencias que no cuenten con viviendas sobre ellas, se permitirá los usos CO-1, CO-3 y CO-5.

Estudios previos ordenación .....----
Superficie mín. para ellos .....----
Edificabilidad máx.m^2/m^2.....0,66 m^2/m^2

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

Densidad máx. viv/s s/vi.v .....----
Parcela mín.m^2 .....1.000m2
Altura máx..... 19 m
Número máx. de plantas ..... 6 pl

Separación Linderos públicos .....h/2 a eje de calle
Linderos privados ..... h/2>=5

Entre edificios ..... h+h'/2

Ocupación En planta baja 30%
En otras plantas 30%

Fondo edificable ..... de acuerdo con las Ordenanzas Generales.
Alineaciones .....(0)
Composición estética ..... Libre

No es obligatorio alinearse a vial, no obstante deberán de respetarse las alineaciones fijadas en los planos A-2 Alineaciones, Rasantes y Gestión del Suelo Urbano.

Artículo 113.- ZONA DE BLOQUES EXENTOS DE ORDENACIÓN ABIERTA (B3).

El carácter de la zona viene determinado por la tipología de bloque exento y la ordenación abierta características del desarrollo urbano de la Costa, aunque en esta ordenanza se establece una sustancial disminución de alturas para las áreas en que e prevén nuevas construcciones.

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA DE BLOQUES EXENTOS DE ORDENACION ABIERTA 3

Subzonas	Vivienda	V- 4-7
Usos	Industrial	----------
Permitidos	Comerciales	H-1,2,3,5
	Otros Usos	CU-1,3;RL;AD; SA-1,2,3,4,5,6 ES;DR-2;CT-1,2
Usos	Vivienda	V 1-2-3-5-6

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCIA

Prohibidos	Industrial	Todas las categorías
	Comerciales	CO;EP;H-4
	Otros Usos	CU-2;DR-1,3,4;CT-3,4,5;VA

Disposición Transitoria:

La nueva normativa de usos no será de aplicación a aquellos supuestos que hayan sido objeto de licencia urbanística o Estudio de Detalle aprobado, en cuyos documentos técnicos ya se contemplara el uso comercial que ahora se prohibe, en cuyo caso se podrán autorizar en dependencias situadas bajo viviendas los usos comerciales CO-1, *y 5* ahora prohibidos, *y* en dependencias que no cuenten con viviendas sobre ellas, se permitirá los usos CO-1, CO-3 y CO-5.

Estudios previos ordenación .....----
Superficie mín. para ellos .....----
Edificailidad máx.m^2/m^2 .....1,00 m2/m2
Densidad máx. viv/s s/vi.v .....----
Parcela mín.m2.....1.000m2
Altura máx..... 19 m
Número máx. de plantas ..... 6 pl

Separación Linderos públicos .....h/2 a eje de calle
Linderos privados ..... h/2>=5

Entre edificios ..... h+h'/2
Ocupación En planta baja 30%
En otras plantas 30%

Fondo edificable ..... de acuerdo con las Ordenanzas Generales.
Alineaciones ..... (0)
Composición estética .....Libre

No es obligatorio alinearse a vial, no obstante deberán de respetarse las alineaciones fijadas en los planos A-2, Alineaciones, Rasantes y Gestión del Suelo Urbano.

Artículo 114.- ZONA DE BLOQUES EXENTOS DE ORDENACIÓN ABIERTA (B4).

El carácter de la zona viene determinado por la tipología de bloque exento y la ordenación abierta características del desarrollo urbano de la Costa, aunque en esta ordenanza se establece una sustancial

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

disminución de alturas para las áreas en que e prevén nuevas construcciones.

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA DE BLOQUES EXENTOS DE ORDENACION ABIERTA 4 (1)

Usos Permitidos	Subzonas	V- 4-7
	Vivienda	---
	Industrial	H-1,2,3,5
	Comerciales	CU-1,3;RL;AD;
	Otros Usos	SA-1,2,3,4,5,6 ES;DR-2;CT-1,2
Usos Prohibidos	Vivienda	V 1-2-3-5-6
	Industrial	Todas las categorías
	Comerciales	CO;EP;H-4
	Otros Usos	CU-2;DR-1,3,4;CT-3, 4,5;VA

Disposición Transitoria:

La nueva normativa de usos no será de aplicación a aquellos supuestos que hayan sido objeto de licencia urbanística o Estudio de Detalle aprobado, en cuyos documentos técnicos ya se contemplara el uso comercial que ahora se prohibe, en cuyo caso se podrán autorizar en dependencias situadas bajo viviendas los usos comerciales CO-1, *y 5* ahora prohibidos, *y* en dependencias que no cuenten con viviendas sobre ellas, se permitirá los usos CO-1, CO-3 y CO-5.

Estudios previos ordenación .....----
Superficie mín. para ellos .....----
Edificabilidad máx.m^2/m^2 .....1,50 m2/m2
Densidad máx. viv/s s/vi.v .....----
Parcela mín.m^2 .....1.000m2
Altura máx..... 19 m
Número máx. de plantas ..... 6 pl

Separación Linderos públicos ..... h/2 a eje de calle

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

Linderos privados ..... h/2>=5

Entre edificios ..... h+h'/2

Ocupación En planta baja 40%
En otras plantas 30%

Fondo edificable ..... de acuerdo con las Ordenanzas Generales.
Alineaciones ..... (0)
Composición estética ..... Libre

(0) No es obligatorio alinearse a vial, no obstante deberán de respetarse las alineaciones fijadas en los planos A-2 Alineaciones, Rasantes y Gestión del Suelo Urbano.

(1) B4 se reserva para las edificaciones -autorizadas por antiguas normativas- que sobrepasan en algún parámetro las características de las otras tres subzonas.

Artículo 115.- ZONA DE PUEBLO MEDITERRÁNEO (P1).

El carácter de la zona viene determinado por el de los normalmente llamados pueblos típicos, andaluces, mediterráneos, etc. constituidos por agrupaciones compactas bajas de células familiares o de otros usos, diseminadas o realzadas por espacios libres colindantes, con diseño arquitectónico voluntariamente inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA DE PUEBLO MEDITERRANEO 1

Usos Permitidos	Vivienda	V -1-2-6-7
	Industrial	-----
	Comerciales	H-1,2,3,5
	Otros Usos	RL; AD: ES; DR-2;SA-6

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Usos	Vivienda	V- 3-4-5
Prohibidos	Industrial	Todos
	Comerciales	CO;EP;H-4
	Otros Usos	CU; SA-1,2,3,4,5; DR-1,3,4;CT;VA

Disposición Transitoria:

La nueva normativa de usos no será de aplicación a aquellos supuestos que hayan sido objeto de licencia urbanística o Estudio de Detalle aprobado, en cuyos documentos técnicos ya se contemplara el uso comercial que ahora se prohibe en cuyo caso se podrán autorizar en estas dependencias los usos comerciales CO-1, y 5 ahora prohibidos.

Estudios previos ordenación .....(0)Siempre Est. Detalle

Superficie mín. para ellos .....(1)
Edificabilidad máx.m^2/m^2 .....(1)
Densidad máx. viv/s s/vi.v .....(1)
Parcela mín. ^{m2} .....Según parcelación
Altura máx.....(1)
Número máx. de plantas .....(1)

Separación Linderos públicos ..... ------
Linderos privados ..... h/2>=3
Entre edificios ..... h+h'/4

Ocupación
En planta baja ..... ------
En otras plantas ..... (1)

Fondo edificable ..... de acuerdo con las Ordenanzas Generales.
Alineaciones ..... ------
Composición estética: Diseño arquitectónico inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.

(0) El Estudio de Detalle deberá incluir ordenación gráfica de volúmenes, determinación de viario interior y parcelación, debiendo abarcar manzanas completas, en el caso de que no estén edificadas en parte, en este supuesto el Estudio de Detalle deberá abarcar como mínimo, la parte de manzana aún sin edificar.
(1) Parámetros determinados para cada U.E. en su Ficha particular.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

Artículo 116.- ZONA DE PUEBLO MEDITERRÁNEO (P2).

El carácter de la zona viene determinado por el de los normalmente llamados pueblos típicos, andaluces, mediterráneos, etc. constituidos por agrupaciones compactas bajas de células familiares o de otros usos, diseminadas o realzadas por espacios libres colindantes, con diseño arquitectónico voluntariamente inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA DE PUEBLO MEDITERRANEO 2

Usos Permitidos	Vivienda	V -2-7
	Industrial	-----
	Comerciale	H-1,2,3,5
	Otros Usos	RL; AD: ES; DR-2;SA-6
Usos Prohibidos	Vivienda	V 1-3-4-5-6
	Industrial	Todos
	Comerciale	CO;EP;H-4
	Otros Usos	CU; SA-1,2,3,4,5; DR-1,3,4;CT ; VA.

Disposición Transitoria:

La nueva normativa de usos no será de aplicación a aquellos supuestos que hayan sido objeto de licencia urbanística o Estudio de Detalle aprobado, en cuyos documentos técnicos ya se contemplara el uso comercial que ahora se prohibe en cuyo caso se podrán autorizar en estas dependencias los usos comerciales CO-1, y 5 ahora prohibidos.

Estudios previos ordenación .....(0) Siempre Est. Detalle
Superficie mín. para ellos ..... ------
Edificabilidad máx.m^2/m^2 .....1,50 m2/m2
Densidad máx. viv/s s/vi.v ..... ------
Parcela mín.m^2 .....Según parcelación
Altura máx.....9,50 m

APROBADO DEFINITIVAMENTE
COMISIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

Número máx. de plantas ..... 2 PL en 50% y 3 PL en 50%

Separación Linderos públicos ..... ------
Linderos privados ..... h/2>=3

Entre edificios ..... h+h'/4

Ocupación En planta baja ..... ------
En otras plantas ..... En 3ª PL 1/5 edificab. Asignada a la parcela

Fondo edificable ..... de acuerdo con las Ordenanzas Generales.
Alineaciones ..... -----
Composición estética: Diseño arquitectónico inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.

(0) El Estudio de Detalle deberá incluir ordenación gráfica de volúmenes, determinación de viario interior y parcelación, debiendo abarcar manzanas completas, en el caso de que no estén edificadas en parte, en este supuesto el Estudio de Detalle deberá abarcar como mínimo, la parte de manzana aún sin edificar.

Artículo 117.- ZONA DE PUEBLO MEDITERRÁNEO (P3).

El carácter de la zona viene determinado por el de los normalmente llamados pueblos típicos, andaluces, mediterráneos, etc. constituidos por agrupaciones compactas bajas de células familiares o de otros usos, diseminadas o realzadas por espacios libres colindantes, con diseño arquitectónico voluntariamente inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA DE PUEBLO MEDITERRANEO 3

Usos Permitidos	Vivienda	V -1-2-5-7
	Industrial	-----
	Comerciales	H-1,2,3,5
	Otros Usos	RL; AD: ES; DR-2;SA-6

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

Usos	Vivienda	V -3-4-6
Prohibidos	Industrial	Todos
	Comerciales	CO;EP;H-4
	Otros Usos	CU; SA-1,2,3,4,5; DR-1,3,4; CT; VA.

Disposición Transitoria:

La nueva normativa de usos no será de aplicación a aquellos supuestos que hayan sido objeto de licencia urbanística o Estudio de Detalle aprobado, en cuyos documentos técnicos ya se contemplara el uso comercial que ahora se prohibe en cuyo caso se podrán autorizar en estas dependencias los usos comerciales CO-1, y 5 ahora prohibidos.

Estudios previos ordenación.....(0) Siempre Est. Detalle
Superficie mín. para ellos ..... ------
Edificabilidad máx.m^2/ m^2 .....0,83 m2/m2
Densidad máx. viv/s s/vi.v ..... ------
Parcela mín.m^2 .....Según parcelación
Altura máx.....9,50 m
Número máx. de plantas .....2 PL en 50% y 3 PL en 50%

Separación Linderos públicos ..... ------
Linderos privados ..... h/2>=3

Entre edificios ..... h+h'/4

Ocupación En planta baja ..... ------
En otras plantas ... En 3ª PL 1/5 edificab. Asignada a la parcela

Fondo edificable ....de acuerdo con las Ordenanzas Generales.
Alineaciones ..... -----

Composición estética: Diseño arquitectónico inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.

(0) El Estudio de Detalle deberá incluir ordenación gráfica de volúmenes, determinación de viario interior y parcelación, debiendo abarcar manzanas completas, en el caso de que no estén edificadas en parte, en

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

este supuesto el Estudio de Detalle deberá abarcar como mínimo, la parte de manzana aún sin edificar.

Artículo 118.- ZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL (IC1).

El carácter de la zona viene determinado por los usos de industria o comercio, en diferentes proporciones según las subzonas y con diferentes tolerancias de vivienda (se unifican por la dificultad real de separar uno u otro uso y porque, aunque con diferencias, las tipologías adecuadas a ellos, se parecen).

Parámetros característicos

FICHA ZUBZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL 1

Usos Permitidos	Vivienda	V-7
	Industrial	1ª y 2ª categoría
	Comerciales	CO
	Otros Usos	CU; SA-2,3,4,;RL;AD; ES;DR;CT1,2,5
Usos Prohibidos	Vivienda	V 1-2-3-4-5-6.
	Industrial	3ª Y 4ª categoría
	Comerciales	EP;H
	Otros Usos	SA-1,6;CT-3-4;VA

Estudios previos ordenación ..... (0)
Superficie mín. para ellos ..... (1)
Edificabilidad máx.m^2/m^2 .....(1)
Densidad máx. viv/s s/vi.v ....(1)
Parcela mín. ^{m2} .....(1)
Altura máx..... 7,5 m
Número máx. de plantas .....2 PL

Separación Linderos públicos ..... ------
Linderos Privados..... h/2>=3

Entre edificios ..... h+h'/2

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCIA

Ocupación En planta baja .....No se fija
En otras plantas ..... La que resulte

Fondo edificable ..... de acuerdo con las Ordenanzas Generales.
Alineaciones .....Alineación a vial
Composición estética .....(2)

(0) Siempre Estudio de Detalle o Proyecto completo con parcelación. Parámetros determinados para cada polígono en su FICHA particular de acuerdo con el art. 65. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 119.- ZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL (IC2).

El carácter de la zona viene determinado por los usos de industria o comercio, en diferentes proporciones según las subzonas y con diferentes tolerancias de vivienda (se unifican por la dificultad real de separar uno u otro uso y porque, aunque con diferencias, las tipologías adecuadas a ellos, se parecen).

Parámetros característicos

FICHA ZUBZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL 2

Usos Permitidos	Vivienda	----------
	Industrial	1ª,2ª y 3ª categoría
	Comerciales	CO;EP
	Otros Usos	CU;SA-1,2,3,4,5;AD;ES;DCT-1,2,4,5.
Usos Prohibidos	Vivienda	Todos
	Industrial	4ª categoría
	Comerciales	H
	Otros Usos	RL;CT-3;VA;SA-6.

Estudios previos ordenación ..... ------
Superficie mín. para ellos.....----
Edificabilidad máx.m^2/ m^2 .....----
Densidad máx. viv/s s/vi.v .....-----
Parcela mín.m.....300 m2

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Altura máx ..... (1)
Número máx. de plantas .....2 PL

Separación Linderos públicos .....-------
Linderos privados .....(2)

Entre edificios ..... ------

Ocupación En planta baja..... No se fija
En otras plantas ..... La que resulte

Fondo edificable .....de acuerdo con las Ordenanzas Generales
Alineaciones .....Alineación a vial
Composición estética .....(3)
(1) En fachada 4,5 m. y retranqueado 3 m. desde fachada 7,5 m.
(2)En general adosado a lindero. Sin embargo deberán obligatoriamente separarse de los linderos de zonas a distancia h/2>=3m.
(3) de acuerdo con el art. 65 PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 120.- ZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL (IC3).

El carácter de la zona viene determinado por los usos de industria o comercio, en diferentes proporciones según las subzonas y con diferentes tolerancias de vivienda (se unifican por la dificultad real de separar uno u otro uso y porque, aunque con diferencias, las tipologías adecuadas a ellos, se parecen).

Parámetros característicos
FICHA ZUBZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL 3

Usos Permitidos	Vivienda	V-7
	Industrial	1ª,2ª y 3ª categoría
	Comerciales	CO;EP
	Otros Usos	CU;SA-1,2,3,4,5; AD; ES; DR ,CT-1,2,4,5
Usos Prohibidos	Vivienda	V-1,2,3,4,5,6
	Industrial	4ª categoría
	Comerciales	H
	Otros Usos	RL;CT-3;VA;SA-6.

Estudios previos ordenación ..... (0)
Superficie mín. para ellos 1000 m2

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010

Edificabilidad máx. m^2/ m^2 .....1 m2/m2
Densidad máx. viv/s s/vi.v ..... 1 viv/local
Parcela mín. m^2 .....100 m2
Altura máx..... 8,5 m (1)
Número máx. de plantas ..... 3 PL (2PL en fachada)

Separación Linderos públicos .....-------
Linderos privados .....(2)

Entre edificios .....h+h'/2

Ocupación En planta baja .....No se fija
En otras plantas .....(3)

Fondo edificable .....de acuerdo con las Ordenanzas Generales
Alineaciones .....Alineación a vial
Composición estética .....(4)

(0) Siempre Estudio de Detalle o proyecto completo con Parcelación.
(1) 8,50 m. luz libre. Por encima de ellos puede haber flechas en las cerchas.
(2) En general adosado a lindero. Sin embargo deberán obligatoriamente separarse de los linderos de zonas a distancia h/2>=3m.
(3) La tercera planta deberá retranquearse una distancia igual a su altura.
(4)de acuerdo con el art. 65 PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 121.- ZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL (IC4).

El carácter de la zona viene determinado por los usos de industria o comercio, en diferentes proporciones según las subzonas y con diferentes tolerancias de vivienda (se unifican por la dificultad real de separar uno u otro uso y porque, aunque con diferencias, las tipologías adecuadas a ellos, se parecen).

Parámetros característicos

FICHA ZUBZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL 4

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

Usos Permitidos	Vivienda	V-7
	Industrial	Todos
	Comerciales	CO;
	Otros Usos	CT-1-2-3-4; VA-1,3

Usos Prohibidos	Vivienda	V-1,2,3,4,5,6
	Industrial	-----
	Comerciales	EP;H,
	Otros Usos	CT-5; CU; SA; AD; ES; DR, RL;VA-2,4

;

Estudios previos ordenación ..... ------
Superficie mín. para ellos ..... -------
Edificabilidad máx.m^2/ m^2 .....1,5 m2/m2
Densidad máx. viv/s s/vi.v 1viv/industria
Parcela mín.m^2 .....300 m2
Altura máx.....10 m
Número máx. de plantas .....2 PL

Separación Linderos públicos .....sin retranqueo (1)
Linderos privados .....(2)

Entre edificios ..... ------

En planta baja .....No se fija
En otras plantas ..... La que resulte

Fondo edificable ..... ------
Alineaciones ..... (1)
Composición estética .....Libre

(1) Doble alineación, una para la valla y otra para la fachada retranqueada (separada 5 m. de la anterior).

(2) En general adosado a lindero. Sin embargo deberán obligatoriamente separarse de los linderos de zonas a distancia h/2>=3m.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCIA

Artículo 122.- ZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL (IC5).

El carácter de la zona viene determinado por los usos de industria o comercio, en diferentes proporciones según las subzonas y con diferentes tolerancias de vivienda (se unifican por la dificultad real de separar uno u otro uso y porque, aunque con diferencias, las tipologías adecuadas a ellos, se parecen).

Parámetros característicos

FICHA ZUBZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL 5

Usos Permitidos	Vivienda	V-7
	Industrial	1ª y 2ª categoría
	Comerciales	CO-1,3,5;
	Otros Usos	CU;SA-1,2,3,4,5;AD;ES;DR-CT-1,2,4,5
Usos Prohibidos	Vivienda	V-1,2,3,4,5,6
	Industrial	3ª y 4ª categoría
	Comerciales	CO-2,4;EP;H
	Otros Usos	RL;VA;CT-3;SA-6

Estudios previos ordenación ..... ------
Superficie mín. para ellos ..... ------
Edificabilidad máx.m^2/m^2 .....1m2/m2
Densidad máx. viv/s s/vi.v .....1 viv/industria
Parcela mín. m^2 .....300 m2
Altura máx..... 7,5 m
Número máx. de plantas .....2 PL
Separación Linderos públicos ..... 3 m
Linderos privados .....(1)
Entre edificios ..... ------

Ocupación En planta baja.....No se fija
En otras plantas ..... La que resulte

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PARA SU APROBACION DEFINITIVA
1.6 MARZO 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

Fondo edificable ..... -------
Alineaciones ..... -------
Composición Estética .....(2)

(1) En general adosado a lindero. Sin embargo deberán obligatoriamente separarse de los linderos de zonas a distancia h/2>=3m.
(2) de acuerdo con el art. 65 PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 123.- ZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL (IC6).

El carácter de zona viene determinado por los usos de industria o comercio, en diferentes proporciones según las subzonas y con diferentes tolerancias de vivienda (se unifican por la dificultad real de separar uno u otro uso y porque, aunque con diferencias, las tipologías adecuadas a ellos se parecen).

Parámetros característicos

FICHA ZUBZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL 6

Usos Permitidos	Vivienda	------
	Industrial	1º, 2º y 3º categoría
	Comerciales	CO-1,3,5; CT-5
	Otros Usos	
Usos Prohibidos	Vivienda	V
	Industrial	4º categoría
	Comerciales	CO-2,4 EP;H
	Otros Usos	CU;SA;AD;ES;DR; CT-1,2,3,4 ;RL;VA

Estudios previos ordenación ..... ------
Superficie mín. para ellos ..... -------
Edificabilidad máx.m^2/m^2 .....0,02 m2/m2
Densidad máx. viv/s s/vi.v ..... ------
Parcela mín.m^2 .....1.000 m2
Altura máx ..... 4,5 m
Número máx. de plantas .....1 PL

Separación Linderos públicos ..... 3 m
Linderos privados ..... 3 m

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Entre edificios .....h+h'/2
Ocupación En planta baja .....No se fija

Fondo edificable .....-------
Alineaciones .....-------
Composición Estética .....Libre

CAPÍTULO II
ORDENANZAS DE USOS

Sección 1ª. Generalidades.

Artículo 124.- CLASIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LOS USOS.

A los efectos de este Plan los usos asignados al suelo urbano se clasifican en:

1. Por su vinculación a la calificación del suelo:

a) Que supongan necesariamente edificación.
b) Que no la supongan necesariamente.
c) Que supongan prohibición de edificación.

2. Por su naturaleza:

a) Público. Disfrute y dominio de carácter público.
b) Privado. Disfrute y dominio de carácter privado.
c) Colectivo. Disfrute público y dominio privado.

3. Por su función:

a) Vivienda.
b) Industrial.
c) Comercial y similares.
d) Aparcamiento y garaje.
e) Otros usos.

Sección 2ª. Ordenanzas de edificación

Artículo 125.- SOLAR EDIFICABLE.

1. Según las características de la zona, se aplica uno de los dos criterios siguientes: 1.1. Parcela mínima indicada en la Ordenanza particular.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

1.2.Condiciones de solar edificable, que salvo especificaciones de las ordenanzas particulares, serán las siguientes:

a). Longitud mínima de fachada: 5,50 m
b). Fondo mínimo de parcela: 7,00 m
c). Diámetro mínimo del círculo inscribible: 4,00 m
d). Superficie mínima: 40,00 m2.

2. En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

Artículo 126.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

1. En las edificaciones correspondientes a las zonas cuyas ordenanzas particulares obliguen a alineación a vial, la línea de sus fachadas coincidirá necesariamente con la alineación reflejada en los planos correspondientes de los que componen la documentación de este Plan General.

2. Posteriormente, durante la vigencia del Plan, el Ayuntamiento podrá redactar planos a escala suficiente en los que se definan con mayor precisión las alineaciones en suelo urbano que se señalan en este Plan General.

3. No obstante la obligación citada en este artículo en el apartado 1., podrán autorizarse retranqueos respecto de la alineación obligatoria cuando no se ocasione la aparición de medianerías vistas, o la aparición de patios de servicio propios o ajenos, exigiéndose compromiso notarial con los propietarios de los predios colindantes, cuando por no estar construidos sea procedente. Los espacios libres resultantes deberán dedicarse únicamente a espacios verdes, de circulación, estacionamiento de vehículos, terrazas o cualquier uso similar que no implique edificación.

4. En todos los casos se admiten patios abiertos a fachada, según lo regulado en el artículo 132, apartado 2.

5. Las demás zonas de alineación no obligatoria se regirán por sus ordenanzas específicas.

Artículo 127.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

1. Es un parámetro propio de las zonas con alineación obligatoria, que

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

regula la distancia máxima medida perpendicularmente, entre la alineación oficial y la línea de fachada posterior del edificio, y que se señala en la ordenanza particular correspondiente.

2. En el resto de las zonas la profundidad edificable quedará determinada por las restantes condiciones de la edificación, en particular en el caso de la edificación escalonada, la profundidad máxima de la edificación será la regulada por el art. 131.3. (F= Profundidad máxima de la edificación escalonada).

Artículo 128.- SEPARACIÓN A LINDEROS.

1. En las ordenanzas particulares de cada zona se indica la separación mínima que se exige entre la edificación y el límite de la parcela, diferenciándose entre linderos públicos *y* privados, *y* en su caso, definiéndose la separación mínima entre varios cuerpos de edificación dentro de cada parcela.

2. La separación a linderos, fijada en las ordenanzas, se contabiliza a partir del borde de los cuerpos volados, con excepción de aquellos vuelos que no sobresalgan más de 60 cm. del paramento de la fachada.

3. La separación a linderos afecta del mismo modo que a la planta baja a los sótanos semienterrados, no siendo de aplicación para los sótanos completamente enterrados.

4. En el caso de terrenos en pendiente, la separación a linderos se contará en función de la altura edificada sobre cada plano de rasante, no contabilizando a tal efecto, la altura de la línea correspondiente al paso entre 2 planos de rasante. (Ver Norma art. 131.3.b.2).

5. En el caso de terrenos en pendiente ascendente desde la calle, y para el uso de vivienda tipo a), se permite adosar a lindero público una edificación destinada exclusivamente al garaje obligatorio exigido por este Plan General para este tipo de viviendas.

Artículo 129.- OCUPACIÓN.

1. Es el parámetro que define la superficie bruta edificable de cada planta del edificio en proporción con la superficie de la parcela. Es variable para cada zona y se define en % en las ordenanzas particulares respectivas. En los casos en que dichas ordenanzas no señalen expresamente este parámetro la ocupación quedará definida por las demás condiciones. Cuando la ordenanza particular indique un % de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

ocupación sin detallar a que plantas se refiere, se entenderá que deberá cumplirse en todas las plantas del edificio.

2. Se considera superficie computable a efectos de ocupación, toda aquella superficie edificada (abierta o cerrada, volada o no) cubierta por la planta inmediatamente superior.

3. Los sótanos semienterrados quedarán afectados por el mismo límite de ocupación máxima que el indicado para la planta baja, no así los sótanos completos, que salvo especificaciones de las ordenanzas particulares, podrán ser de libre ocupación.

Artículo 130.- EDIFICABILIDAD.

1. Es el parámetro que define el máximo aprovechamiento volumétrico de cada parcela, se define en las ordenanzas particulares en m2 de techo edificable/m2 de suelo, y es variable para cada zona. También se define en algunas normas o fichas en m3/m2. Ambas formas se relacionan por E m3/m2 = E m2/m2 x 3.

2. En las zonas cuyas ordenanzas específicas no definan el coeficiente de edificabilidad, el aprovechamiento volumétrico quedará definido por las restantes condiciones.

3. En los sectores de Planeamiento o Unidades de Ejecución, delimitados en el Plan, que requieren ordenación previa a la edificación, el coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la superficie bruta del sector a ordenar.

4. Para el cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta las siguientes normas:

a) Se considera superficie de techo edificable, o superficie construida, la suma de todas las superficies edificadas cubiertas, correspondientes a edificaciones principales, edificaciones existentes, pabellones auxiliares, etc, con excepción de las superficies de las plazas de aparcamiento obligatorio impuestas por este Plan General.

b) Computan en cada planta las proyecciones de los huecos de ventilación, ascensor, escaleras, bajantes, etc.

c) No computan aquellas áreas edificadas correspondientes a una altura libre inferior a 1,50 m

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

d) Cómputo de porches, terrazas y plantas diáfanas: - Los porches y terrazas cubiertos totalmente, contabilizarán al 50% de superficie sí están cerrados por tres de sus lados, y no se contabilizarán en los demás casos, siempre y cuando los mismos estén vinculados a algunas dependencias vivideras de la vivienda, pudiendo tener los mismos un fondo máximo de 3 m., el exceso de fondo sobre este parámetro se contabilizará a efectos de edificabilidad el 100%.

- Las plantas diáfanas se considerarán como porches a efectos del cómputo de edificabilidad, para todos los usos y tipologías, a excepción del uso de vivienda de tipo a), en el que computarán al 100 x 100.

- Los cierres acristalados o miradores que no sobresalgan más de 60 cm. de la línea de fachada, no consumen edificabilidad en ningún caso.

- No computarán en volumen los cierres con elementos desmontables de terrazas cubiertas, siempre y cuando estén autorizados por la Comunidad de propietarios mediante un estudio de toda la fachada afectada aprobado por la misma.

- Los cuerpos cerrados de la edificación volados sobre la línea de fachada, computan en su totalidad.

e) Cómputo de sótanos:

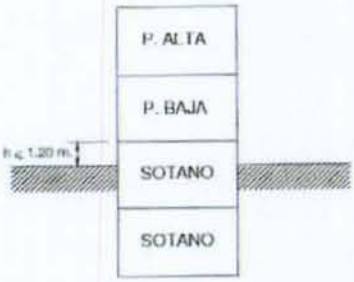
- Los sótanos, en general, no contabilizan a efectos de edificabilidad cuando se destinen a aparcamientos, trasteros o locales de servicio, destinados al personal de servicio, o a las instalaciones del edificio.

- Para que una planta tenga la consideración de sótano deberá cumplir con la condición de que su techo no sobrepase la cota + 1,20 sobre la del terreno al finalizar la obra. En caso de terreno inclinado, dicha cota máxima se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo, obtenidos de acuerdo con lo establecido en la Norma art. 131.3.b de estas Ordenanzas Generales.
- En ningún caso podrán tener la consideración de sótano aquellas dependencias en las que alguno de sus testeros pudieran llegar a tener función de fachada, computándose en este caso estas

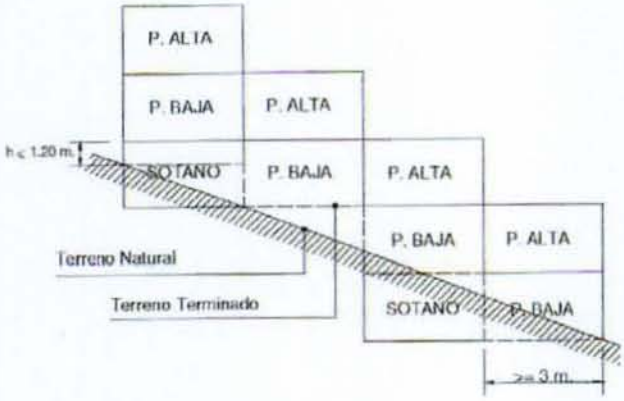
APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

dependencias hasta un fondo de 3 m como planta baja, aún en el caso de que se encuentre detrás de un porche cubierto.

I) Caso de terreno llano



II) Caso de terreno inclinado



- Si el techo de la posible planta sótano tiene cota > 1,20 respecto del terreno, o de los planos de rasante, dicha planta tendrá la consideración de planta baja y por tanto contabilizará en todos los casos a efectos de la edificabilidad.

Artículo 131.- ALTURA REGULADORA.

1. Es el parámetro que define en número de plantas y en metros, la altura máxima permitida en cada zona, que se define en la ordenanza particular respectiva.

2. En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas especificas, la relación entre altura en metros y el número de plantas será la siguiente:

PB .....<= 4,20 m.
PB+1 ..... <= 7,00 m.
PB+2 .....<=10,00 m
PB+ 3 .....<=13,00 m.
PB+4 .....<=16,00 m.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

PB+5 .....<=19,00 m.

- Por encima de la altura máxima permitida se autorizan:, casetones de escalera, elementos decorativos, así como usos habitables bajo cubiertas de dos, tres o cuatro aguas, siempre que la obra terminada de estos elementos no supere los 3 mts. de altura sobre el forjado de la última planta, pudiendo alcanzarse en estos elementos altura superiores a los 3 metros antes citados, cuando se destinen a instalaciones cuya normativa específica así lo requiera.

- En lo que se refiere a los usos habitables bajo cubierta, deben plantearse en todo caso como ocupación de aquellos espacios que tradicionalmente estaban construidos con tabiques conejeros, cuya misión era servir de soporte al tejado propiamente dicho, permitiéndose para la iluminación y ventilación de estos espacios habitables, ventanas inclinadas ubicadas en el propio plano del faldón de la cubierta, ventanas tipo buhardilla o pequeñas terrazas totalmente encastradas en la cubierta.

- En los 4,20 m. correspondientes a la planta baja, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno (en caso de terreno llano) o sobre los planos de rasante (si el terreno es inclinado).

- La altura se mide desde la cota de referencia del terreno (variable según los criterios que se marcan a continuación) hasta la cara inferior del último forjado.

3. Reglas para la determinación de alturas:

a) Zonas de alineación obligatoria a vial.

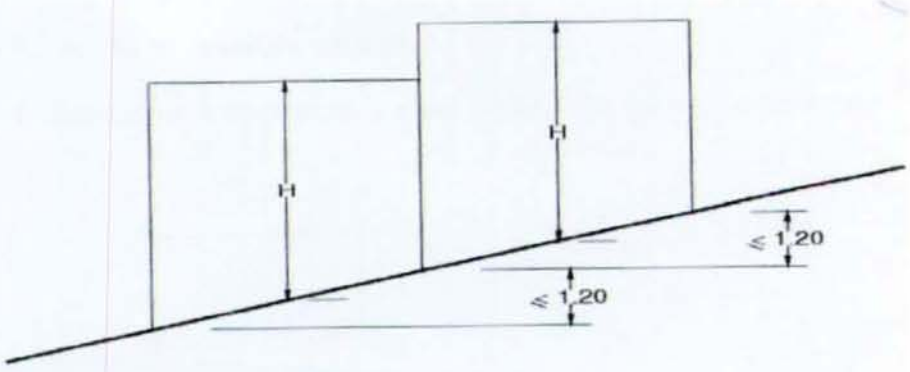
a.0. En estas zonas la altura reguladora es un parámetro urbanístico relacionado directamente con la calle a que de fachada la edificación.

a.l. Edificios con fachada a una sola calle:

- Si el desnivel entre los dos extremos de la línea de fachada es <=1,20 m. la altura se contabilizará a partir de la cota media.

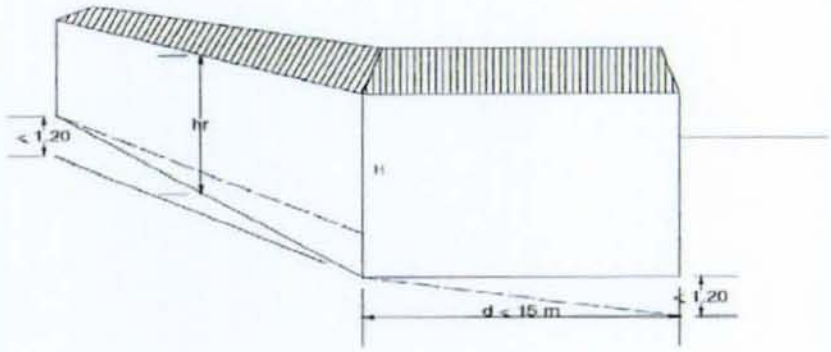
- Si el desnivel es > 1,20 m., se dividirá la fachada en tramos a los que se aplicará el criterio anterior.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA



a.2. Edificios con fachada en esquina:

En este caso, si en la propia esquina del edificio resultaran alturas diferentes para cada calle como consecuencia de la aplicación del criterio anterior, se permitirá utilizar en ellas la altura mayor según el siguiente gráfico:



hr = altura reguladora.
H = altura resultante de la esquina
d = longitud máxima en la que podrá continuarse la altura H a partir de la esquina.
El valor "d" será el máximo de los siguientes:

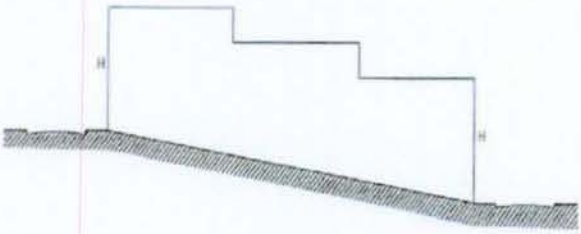
1) El que resulte hasta el punto donde se produzca un desnivel máximo

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

de 1,20m en la rasante de la acera con respecto a la de la esquina.

2) 15 m. incluyendo el posible chaflán.

a.3. Edificios con fachada a dos calles sin formar esquina:



En este caso se procederá a escalonar la edificación de acuerdo con el criterio b.2. siguiente:

b) Zonas de edificación sin alineación obligatoria:

b.0. En estas zonas, la altura máxima permitida es un parámetro urbanístico relacionado con el terreno natural en el que se asiente la edificación, sin referencia directa a la calle, entendiéndose por terreno natural el recogido en la cartografía Municipal correspondiente al vuelo de 6 de Marzo de 1.998.

b.l. Medición de alturas en terrenos llanos:

- El plano de referencia para la medición de alturas (rasante del terreno), será el propio plano del terreno que resulte al finalizar la obra, tanto si se mantiene en su nivel original como si se desmonta; en el caso en que se rellene, la cota de referencia para la medición de alturas será la correspondiente a la rasante original del terreno.

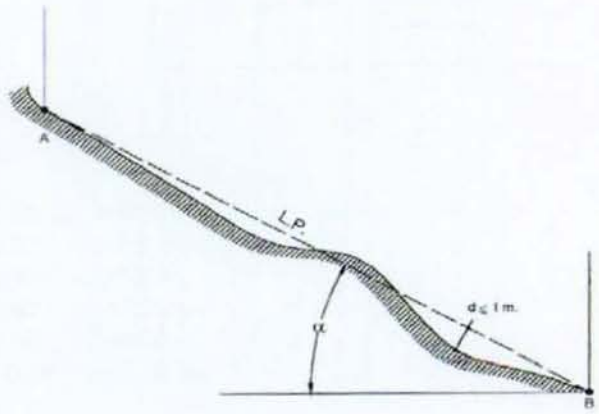
b.2. Medición de alturas en terrenos en pendiente:

- En el caso de terrenos inclinados la rasante del terreno quedará constituida por el conjunto de planos obtenidos en aplicación del siguiente proceso.

I) Se determina la LINEA DE PENDIENTE del terreno
A = punto más alto del terreno en que se proyecta la edificación.
B = Punto más bajo del terreno en que se proyecta la edificación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCIA

Alfa = pendiente del terreno.



- Si la pendiente del terreno no es uniforme, la línea de pendiente (L.P.) será una quebrada que cumplirá en cada tramo la condición d <= 1 m.

- El perfil del terreno que se utilizará, será el natural del mismo sí se mantiene o se rellena, y el resultante al finalizar la obra si se desmonta.

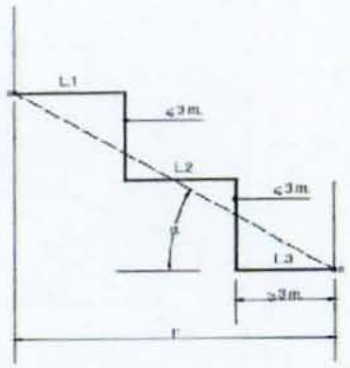
II) Se encajan entre A y B los PLANOS DE RASANTE del terreno:

Li = Longitud máxima en la dirección de la pendiente de cada plano rasante (función de la inclinación del terreno).

F = Profundidad máxima de la edificación escalonada.

- Determinación del valor máximo Li.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA



Alfa p L

10% 0,10 <=30 m.
20% 0,20 <=15 m.
30% 0,30 <=10 m.
40% 0,40 <=7,5 m.
50% 0,50 <=6,00 m.
>50% >0,50 <=6,00 m.

Notas:

1.- Para valores intermedios de alfa se interpolará mediante la fórmula Li < = 3/p.

2.- La longitud mínima del plano de rasante situado a la cota inferior (B) será en cualquier caso de 3 m.

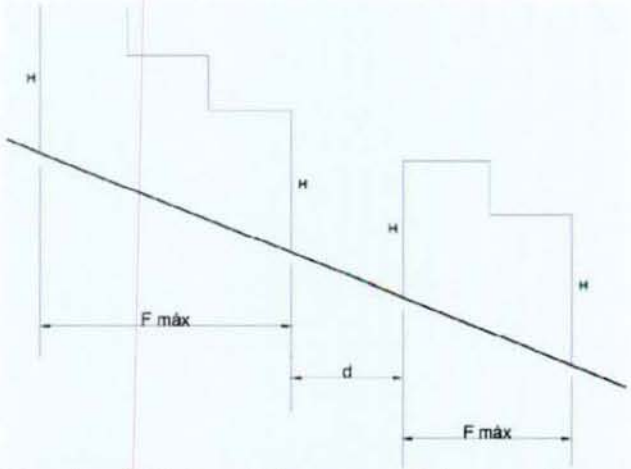
3.- El salto entre planos de rasante no será superior a 3 mts.

4.- En ningún caso se permitirá sobrepasar la profundidad F máxima de la edificación escalonada, que a continuación se detalla:

Pendientes p > = 50 %	F. Máx=10 m.
40 % <= p <50 %	F. Máx=15 m.
30 % <= p <40 %	F. Máx=20 m.
20 % <= p <30 %	F. Máx=25 m.
10 % <= p <20 %	F. Máx=30 m.
p < = 10 %	No se limita

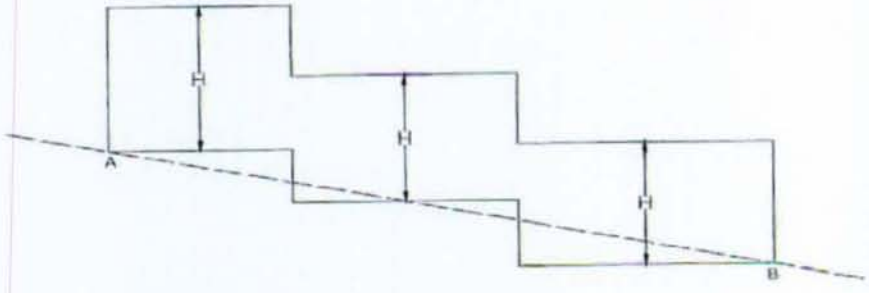
APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

A tal efecto, la edificación escalonada habrá de descomponerse en dos o más edificios, según el siguiente gráfico.



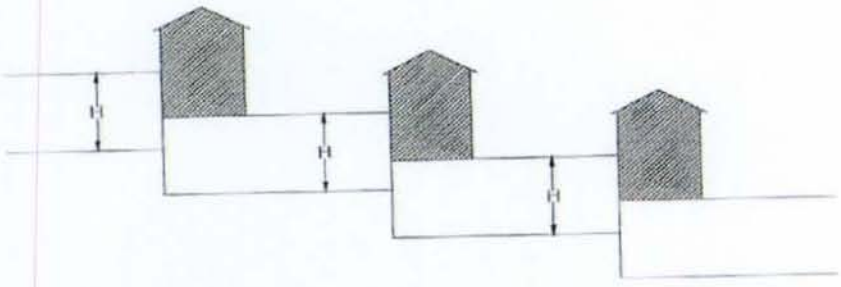
Siendo "d" la distancia mínima entre edificaciones que se fija en la Ordenanza Particular correspondiente, aplicándose en todo caso la condición de patio de luces mínimo.

III) El sistema de planos de rasante anterior, constituye la referencia para la medición de la altura reguladora máxima:

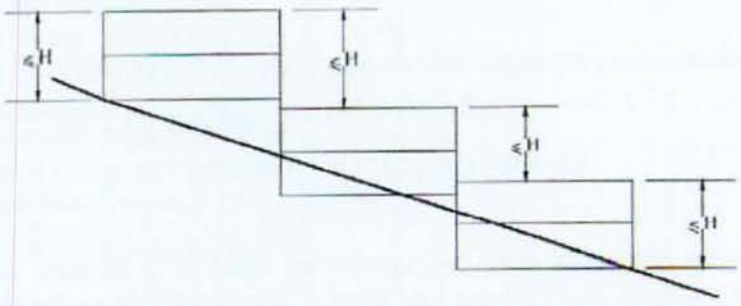


IV) En los pasos de un plano de rasante a otro se permite sobrepasar la altura máxima H. Siempre que el espacio producido sea destinado a cajas de escaleras, ascensores, etc., y además se cumpla simultáneamente con el apartado V siguiente:

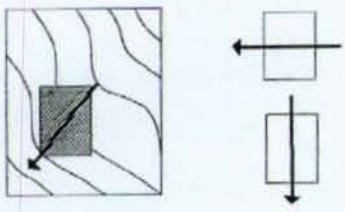
APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA



V) En ningún caso se permitirán paramentos verticales continuos, en la edificación escalonada, de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza.

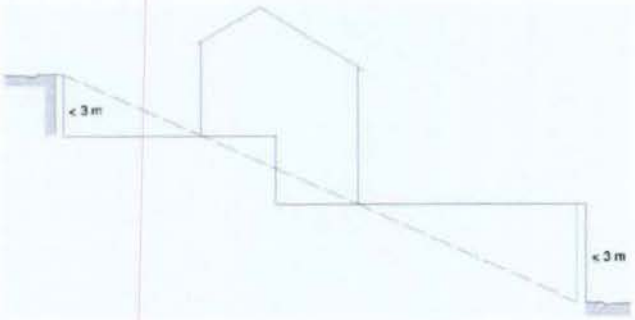


VI) En el caso de terrenos con pendiente en ambos sentidos se aplicará el criterio en secciones longitudinales y transversales del edificio.



VII) Como Norma General, no se permitirán en el terreno libre de edificación, movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno en más de 3 m. en valor absoluto por encima o por debajo del perfil original. Cuando estos movimientos de tierra se sitúen sobre linderos comunes de parcelas colindantes, su valor máximo será de 1,5 mts.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA



Artículo 132.- PATIOS.

1. Los patios de luces, interiores, cumplirán con las siguientes limitaciones:

a) Dimensión mínima: 2,00 m.
b) Diámetro círculo inscribible: 1/4 H.(mínimo 3,00 m.).
c) Superficie mínima: 9 m2.

2. Los patios abiertos a fachada tendrán como única limitación su profundidad respecto de la alineación obligatoria, que no será superior a su anchura media.

3. Los patios de ventilación (patinillos) tendrán las siguientes limitaciones:

a) Dimensión mínima: 2,00 m.
b) Diámetro Círculo inscribible: 1/7 h. (mínimo 2,00 m.)
c) Superficie mínima: 4 m2.

4. El valor de h. que se considera a efectos de determinar el diámetro mínimo del círculo inscribible, será el correspondiente al mayor número de plantas a que sirva el patio.

5.- La dimensión mínima de los patios, se computará a partir del borde de todos los cuerpos volados que den al mismo.

Artículo 133.- CUERPOS VOLADOS.

1. Vuelos cerrados.

- Se prohiben en calles de ancho inferior a 8 m

APROBADO DEFINITIVAMENTE
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

- No se permiten vuelos cerrados que sobresalgan de la profundidad máxima edificable, en los casos en que esta esté definida por su ordenanza particular.
- En las zonas sin alineación obligatoria a vial los vuelos cerrados tendrán como única limitación las restantes condiciones de la edificación.

2. Vuelos abiertos:

- Se permiten en todas las zonas.
- En calles de ancho menor de 6 m el vuelo máximo será de 40 cm.
- Los vuelos abiertos a patios, deberán respetar las dimensiones mínimas del mismo.

3. Limitaciones generales para todos los cuerpos volados, abiertos y cerrados: Zonas de alineación obligatoria al vial: - No se permiten en planta baja, ni a una altura sobre la acera inferior a 3,00 m

- El vuelo máximo no será superior al 7% de la distancia entre alineaciones de calle, quedando remetido un mínimo de 20 cm., respecto al bordillo de la acera y en ningún caso será superior a 1 m.

- En fachada los vuelos se separarán de las medianerías una distancia no menor que el vuelo, y en cualquier caso un mínimo de 0,80 cm.

Zonas sin alineación a vial:

- No se impone ninguna limitación, que no sea la derivada de las restantes condiciones de la edificación.

Artículo 134.- MEDIANERÍAS.

Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por cualquier otra circunstancia, así como los elementos que sobresalgan de la altura máxima permitida (caja de escalera, ascensores, etc.) deberán ser tratados con la misma calidad de material y acabados que las fachadas. Igualmente tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o altura, afecten a la composición panorámica del conjunto edificatorio.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Artículo 135.- CERRAMIENTOS DE PARCELAS Y VALLADO DE SOLARES.

En zona unifamiliar, de extensión de casco, de bloques y de Pueblo Mediterráneo, los cerramientos de parcelas en línea de calle, no podrán tener una altura mayor de 1,80 m, medida sobre la rasante de la acera.

De la altura total anterior, solamente se podrá construir maciza la parte inferior hasta una altura de 1 m, el resto de la altura total podrá ser de cerrajería, celosía u otro material diáfano similar.

En los cerramientos en línea de calle donde fuera necesaria la ejecución de muros de contención por la particular topografía de las parcelas, se entiende que el muro de contención sustituiría a la parte maciza del cerramiento, no pudiendo sobrepasar el mismo la altura máxima de tres metros permitida por la Ordenanza general, la parte diáfana, celosía o barandilla tendrá como en el caso anterior una altura máxima de 1 m sobre la coronación del muro.

En los cerramientos situados en los límites con otros solares, la altura máxima del cerramiento será de 3 mts., pudiendo ser maciza la totalidad del mismo, incluyéndose en esta altura los posibles muros de contención. Por encima de esta parte maciza podrá ejecutarse, de ser necesaria, una parte diáfana de celosía, barandilla, etc. con una altura máxima de 1 m sobre la coronación del muro, debiendo ser el acabado de muro y de parte diáfana a tono con la calidad de la edificación principal.

En vallado de solares sin edificar en zona de casco, el mismo será de obra de fábrica maciza, con una altura máxima de 3 mts. Medida sobre la rasante de la acera, y con un acabado exterior a tono con los de las fachadas colindantes.

Como norma general aplicable a todos los solares sin edificar, sea cual sea la zona donde estén ubicados, los propietarios de los mismos están obligados a conservarlos en buen estado de limpieza y decoro, y a vallarlos de acuerdo con los criterios anteriores.

En los vallados de terrenos en suelo urbanizable, los realizados con fábrica de cualquier tipo, no podrán tener una altura superior a 0,50 mts. Los cerramientos con valla metálica no podrán sobrepasar la altura de 2 mts. sobre la cota natural del terreno.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

Sección 3ª. Uso de vivienda.

Artículo 136.- CONDICIONES, LIMITACIONES Y SUBCLASIFICACIÓN.

1. Condiciones de programa e higiénico-sanitarias.

En todo caso, la edificación destinada a uso de vivienda debe cumplir al menos el programa mínimo que establece la orden del Ministerio de Gobernación de 29 de Febrero de 1.944 sobre Condiciones Higiénicas Mínimas de las viviendas. En caso de que dicha edificación esté sometida a los beneficios de V.P.O., o de cualesquiera otros regímenes de protección, cumplirá naturalmente también la reglamentación que le afecte.

2. Limitaciones de densidad y relación con el número de apartamentos.

2.1. Para los sectores a desarrollar en Planes parciales *y* para las Unidades *y* Polígonos de Ejecución, estas Normas establecen limitaciones de densidad residencial bien sea por el establecimiento de un índice que relaciona el número de viviendas con la superficie del solar, bien sea por la fijación del número total de viviendas para una determinada actuación, y un determinado sector o unidad. Mientras no se aclare lo contrario, se entiende que se trata de viviendas entre 100 y 120 m2 de superficie construida media, con inclusión de la restante edificación complementaria que acompañe a esas viviendas- y esa superficie es la que servirá para el cálculo del volumen, sí éste no estuviera fijado.

2.2. En las zonas en las que la promoción predominantemente posible sea la de los denominados "apartamentos", de características turísticas, cuya superficie es netamente menor que la anterior, podrá efectuarse una reconversión de la densidad residencial fijada, mediante la relación: 2 Viviendas = a 3 apartamentos, con la condición que los apartamentos a construir se sometan de forma inequívoca por los documentos oportunos, a la limitación de 60 m2 de superficie construida, como tope máximo de cada uno de ellos.

3. Subclasificación.

Se distinguen en este uso, al objeto de que sirvan para su inclusión en las ordenanzas particulares de las diferentes zonas, siete modalidades en las que se contempla simultáneamente la forma de uso

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

y de propiedad, así como la tipología de la edificación.
Tipo a) Uso vinculado a la relación de 1 vivienda o célula familiar por parcela, sujeta por lo tanto a un régimen de propiedad vertical. Dentro de esta característica y por su relación con los colindantes se distinguen aún tres modalidades:

Vl (exentas).- Edificación que se separa de los linderos públicos y privados un mínimo fijado por las ordenanzas particulares de cada zona.

V2 (adosados).- Edificación que adosándose a linderos privados, ha de retranquearse necesariamente de los linderos públicos, un mínimo fijado por las ordenanzas particulares de cada zona.

V3 (medianeras).- Edificación adosada a linderos privados, que ha de construirse además en las alineaciones oficiales de calle, estando prohibidos retranqueos o salientes sobre ellas.

Tipo b) Uso vinculado a la relación "n" viviendas o células familiares por parcela (Naturalmente nº distinto 1) sujeto a un régimen bien sea de propiedad regulado por la Ley de Propiedad horizontal (o de proindivisión, en el caso de que no haya propiedad horizontal), bien sea de utilización en arrendamiento en caso de que la propiedad no responda a los dos tipos anteriores. Dentro de estas características por la relación espacial existente entre las diferentes células familiares se distinguen aún 4 modalidades, las dos primeras exentas y las 2 segundas adosadas.

V4 (Bloques).- Edificación constituida por cuerpos alineados o no con la vía pública, cuyos paramentos o fachadas estén separados entre sí y de los linderos privados, conteniendo cada cuerpo varias células familiares.

V5 (Bungalows).- Edificación constituida por agrupación en una misma parcela de viviendas exentas (Como V1), con separación entre sí *y* a linderos públicos *y* privados.

V6 (Entre medianerías).- Edificación que consta de varias células familiares adosadas a linderos privados, cuya línea de fachada es concordante con las alineaciones oficiales de la calle a la que dan frente.

V7 (Pueblo).- Edificación que agrupa en cuerpo compacto varias células familiares adosadas y/o superpuestas, formando maclas de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

forma menos rígida que los tipos *V4 y V6,* pudiendo o no estar alineados a linderos público, pero debiendo separarse en general y salvo condición expresa, de los linderos privados.

SECCIÓN 4º. USO INDUSTRIAL

Artículo 137.- INTRODUCCIÓN.

1. En este apartado se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones o actividades incluidas en los Anexos I-II y III de la vigente Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

2. A todos los efectos, y especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades, se considerarán estas Ordenanzas, como complementarias, tanto a la citada *Ley y* Reglamentos que la desarrollan, como a las disposiciones municipales.

Artículo 138.- CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías y se permiten en las situaciones que en estas Ordenanzas se expresan.

1.- Primera categoría.

Actividades sin molestia para la vivienda: son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores que no produzcan niveles de ruidos en el interior del local superiores a 70 dBA , ni produzcan otras molestias especiales, tales como olores, gases, humos, etc...

- Las actividades no generarán niveles de ruido de emisión e inmisión, ni niveles de vibraciones superiores a los indicados en el Anexo III (Tablas nº 1, 2 y 3) del vigente Reglamento de la Calidad del Aire. Decreto 74/1.996 de 20 de febrero, Reglamento de Calidad del Aire.

En plantas distintas de la baja, la potencia unitaria de los motores estará limitada a 4 KW, y sus condiciones de instalación cumplirán los requisitos indicados en el Art. 32 (apartados 2 y 3) del Reglamento de la Calidad del Aire.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda tipo b) en cualquier planta.
- En edificios de vivienda tipo a) en cualquier planta.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente, ubicado en zona calificada de IC (Industrial-Comercial).

2. Segunda categoría.

Actividades molestas compatibles con la vivienda; son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no se produzcan a estas o a los locales colindantes ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico.

- Las actividades no emitirán niveles de ruido de emisión e inmisión, ni niveles de vibración superiores a los indicados en el Anexo III (Tablas nº 1, 2 y 3) del vigente Reglamento de la Calidad del Aire . Decreto 74/1.996 de 20 de febrero, Reglamento de Calidad del Aire.

- A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades "molestas" para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta categoría, aquellas que por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que emiten, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos. En esta categoría de "molestas", se incluirán todas las relacionadas como tales, por la producción de polvo, gases y olores en el Anexo I del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961), que este plan General incorpora como suyo.

- Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como: instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta categoría industrial, aún cuando por las molestias y peligros que supongan, superen a los fijados para esta categoría; siempre que no superen los límites de tolerancia de la Tercera Categoría.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda tipo b) en planta baja, semisótano o sótano.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente, ubicado en zonas calificadas de IC (Industrial-Comercial) o en zonas de casco o ensanche.

3. Tercera categoría.

Actividades molestas incompatibles con la vivienda; son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad, que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que, por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes, y otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo.

- Quedan excluidas todas aquellas actividades recogidas en los Anexos I y II de la Ley 7/94. De Protección Ambiental.

Situaciones permitidas:

- Edificios exclusivos e independientes, con fachada a la calle ubicados en zonas Industrial y/o Comercial.

4. Cuarta categoría.

Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda: corresponden a todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas incluidas en el Anexo I del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961), que este Plan General hace suyo.

Situaciones permitidas:

- Exclusivamente en la zona industrial comercial IC-4.

SECCIÓN 5ª. USO COMERCIAL

Artículo 139.- CONTENIDO DE ESTE USO.

1. Se agrupan en este enunciado una serie de usos cuyas características principales más o menos acusadas son su propiedad *y* promoción privada *y* su finalidad para el uso público. A efectos de autorizarlos o

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

prohibirlos en las ordenanzas particulares de cada zona se reseñan a continuación asignándoles siglas a cada uno:

1.1. Comercial (CO).

CO.1 - Comercio en general.
CO.2 - Grandes superficies comerciales e hipermercados (S >= de 2.500 m2.) CO.3 - Restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares.
CO.4 - Cafés cantantes, café-teatros bares con música, pubs, salas de fiestas en general, discotecas, disco-bares y similares.
CO.5 - Oficinas privadas.

Observaciones a los usos CO-3 y CO-4:

Para merecer la consideración de Café-teatro y Café-cantante ,los locales, deben contar con camerinos y escenarios.

Para merecer la consideración de Discotecas, Discobares, etc.. ,los locales, deben contar con pista de baile.

Para merecer la consideración de Sala de Fiestas, los locales, deben contar con pista de baile, escenario y camerinos.

La superficie mínima utilizable por el público para poder instalar Salas de Fiestas, Discotecas, Cafés-Teatro, Discobares y Cafés cantantes será igual o superior a 150 m2., y para la instalación de Bares con música la superficie mínima utilizable por el público será igual o superior a 100 m2, no pudiéndose computar para alcanzar estas superficies mínimas aquellos metros de techo edificable, que no han sido considerados como zona comercial, a los efectos del cálculo de edificabilidad del edificio en que se ubiquen.

1.2. Espectáculos (EP).

EP. 1 - Plaza de Toros.
EP.2 - Estadios. Hipódromos, etc.
EP. 3 - Salas de espectáculos.
EP.4 - Parques de atracciones
EP.5 Todas aquellas actividades recogidas en el Nomenclator, apartados 1.1 y 1.2., del R.D. 2.816/1982, de 27 de Agosto, no relacionadas en los puntos anteriores a excepción de los gimnasios y de las instalaciones privadas o semiprivadas al servicio de un conjunto urbanístico o urbanización, sin que puedan alcanzar el rango o categoría de instalación de carácter de espectáculo público.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

1.3. Residenciales (H).

H. 1 - Hoteles.
H. 2 - Moteles.
H. 3 - Hoteles-apartamento (Tiempo compartido) y similares.
H. 4 - Camping.
H. 5 - Residencias.

2. Cuando en las ordenanzas particulares aparezcan las letras sin subíndice se entenderá que se refieren a todos los usos respectivos y cuando aparezcan los subíndices a alguno determinado.

3. Los proyectos de edificios en los que se contemplen usos comerciales de cualquier tipo, deberán de contener la solución a la evacuación de humos de los mismos por la cubierta, e igualmente prever la ubicación de los equipos de climatización de los locales y viviendas en la cubierta de los edificios o en cualquier otro lugar cuyas características y sistemas de instalación no estén expresamente prohibidas en el Art. 32 del vigente Reglamento de la Calidad del Aire, quedando totalmente prohibida la ubicación de estos equipos de evacuación de humos y de climatización, en las fachadas.

4. Queda terminantemente prohibido la ubicación de barbacoas, asadores o similares en el exterior de las construcciones dedicadas a uso comercial, igualmente queda prohibida la utilización de equipos musicales en los citados espacios así como la realización de cualquier tipo de espectáculo.

5. En los proyectos de los edificios en los que se contempla actividades comerciales, los locales en las que se ubiquen las mismos, deberán tener una altura libre igual o superior a 3 mts.

SECCIÓN 6ª. USO DE APARCAMIENTOS

Artículo 140.- USO OBLIGATORIO DE APARCAMIENTO EN TODAS LAS CONSTRUCCIONES.

En todos los Proyectos de edificación será obligatorio prever plazas de aparcamiento cubiertas o descubiertas, en superficie, sótano o plantas altas, dentro de la parcela propiedad del edificio, según los siguientes estándares:

1) Zona unifamiliar (U): 2 aparcamientos por vivienda.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

2) Zona de casco (C): 1 aparcamiento por vivienda. 1 aparcamiento por cada 50 m2 de local en planta baja o alta.

No exigible previsión de aparcamientos, salvo que se den simultáneamente las siguientes condiciones: - Superficie de parcela mayor de 300 m2. - Ancho de calle superior a 8 m. no peatonal. - Longitud de fachada mayor de 7 m.

3) Zona de extensión de casco (E): - 1 aparcamiento por vivienda. - 1 aparcamiento por cada 50 m2 de local (en planta baja o alta).

Siempre exigible, salvo en parcelas que den a calle con ancho inferior a 8 m. o peatonales.

4) Zona de bloques exentos (B): - 2 aparcamientos por vivienda. - 1 aparcamiento por cada 50 m2. local en planta alta o baja.

5) Zona pueblo mediterráneo (P): Igual a la zona de bloque (B)

6) Zona industrial/comercial (IC): - 1 aparcamiento por cada 40 m2. de superficie utilizable por el público. - 1 aparcamiento por vivienda.

7) Condiciones de Diseño.

7.1.) Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento en batería u oblicuos serán de 5m x 2.50m. y en los aparcamientos en línea estas dimensiones podrán reducirse a 5m x 2.20 m.

7.2.) El ancho mínimo de las calles de circulación será: para acceso de aparcamientos en batería u oblicuo 5.50 m de ancho y para acceso de aparcamientos en línea 3.00 m de ancho.

7.3.) La altura libre suelo/techo será de 2.50 m.

8.) A los efectos de la aplicación del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, tendrán la consideración de "Garajes", los locales que puedan albergar más de tres vehículos.

9.) A los efectos de la aplicación de la Ley de Protección Ambiental, tendrán la consideración de "Garajes", los locales que puedan albergar más de cinco vehículos.

10.)A los efectos de la aplicación de la Ley de Protección Ambiental, los

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

proyectos de ejecución que incorporen "Garajes", deberán de incluir documentación técnica que incluya los siguientes apartados.

- Objeto de la actividad
- Emplazamiento con Planos a escala 1/500, y descripción del edificio en el que se ha de instalar la actividad.
- Riesgos Ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas.
- Ruidos y Vibraciones.
- Emisiones a la atmósfera.

11.) Los Proyectos de Ejecución para la construcción de edificios que incorporen entre sus dependencias "Garajes", entre sus precisiones relativas a este tipo de Actividades, deben de contemplar el cumplimiento de las Normas sobre Electricidad, Incendios, y Protección Ambiental, debiendo el Certificado Final de Obra del Edificio y la correspondiente Licencia de Primera Ocupación de éste, constatar el cumplimiento de la mencionada Normativa.

Artículo 141.- USO OBLIGATORIO DE APARCAMIENTO EN EDIFICIOS DE USO ESPECÍFICO COMERCIAL, OFICINAS Y ESPECTÁCULOS.

Aparte de las plazas de aparcamiento expresadas en el art. anterior, en el caso de edificios de uso específico comercial, oficinas y espectáculos, se exigirá:

1) En zona de casco:

1.a) En edificios destinados a espectáculos (Cines, teatros, Salas de fiestas, Café Cantante, Salas de concierto, Bingos, etc.):

- 1 aparcamiento por cada 20 m2 de superficie utilizable por el público.

1.b) En edificios destinados exclusivamente a uso de oficinas o a uso comercial :

- 1 aparcamiento por cada 20 m2 de superficie utilizable por el público.

2) En las restantes zonas:

2.a) En edificios destinados a espectáculos (Cines teatros, Salas de Fiestas, Café Cantante, Salas de concierto, Bingos, etc.):

APROBADO DEFINITIVAMENTE
18 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

- 1 aparcamiento por cada 10 localidades.

2.b) En edificios destinados exclusivamente a uso de oficinas o a uso comercial

- 1 aparcamiento cada 20 m2. de superficie utilizable por el público. 2.c) Edificios de uso hotelero:

- 1 aparcamiento por cada 10 camas.

Aparte de las plazas de aparcamiento expresadas en el artículo anterior, exigibles para la construcción de edificios, para las licencias de apertura de locales reguladas por la Ley 13/1.999 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, que se refieran exclusivamente a espectáculos propiamente dichos, se exigirá que el número de aparcamientos disponibles en vía pública o en terrenos de propiedad independientes de los del artículo anterior, corresponda a la proporción de:

- 1 aparcamiento por cada 10 m2. de local utilizable por el público, para todas las zonas (E, B, P e IC) salvo en las de casco en las que la exigencia será de 1 plaza por cada 20 m2 de local utilizable por el público.

SECCIÓN 7ª. OTROS USOS

Artículo 142.- CONTENIDO DE ESTE USO.

Se agrupan en este enunciado los restantes usos cuya permisión o prohibición interesan para las ordenanzas particulares de cada zona. Su característica genérica por contraposición a los de la norma art. 136 es provenir, en general aunque no siempre, de promoción pública y servir al público, también en general, aunque no siempre gratuitamente.

1. Culturales (CU)

CU.1 Centros para Congresos, Conferencias Internacionales, etc. CU.2 Auditórium.
CU.3 Museos, Salas de Exposición, Bibliotecas, etc.

2. Religiosos (RL).

RL.1. Templos parroquiales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

RL.2. Anexos parroquiales de tipo cultural, apostólico, social, etc. RL.3 Iglesias y Conventos.

3. Administrativos (AD).

AD.1. Tenencias de alcaldía y Servicios Municipales. AD.2. Organismos y Delegaciones de la Admón.

4. Sanitarios y Asistenciales (SA).

SA.1. Grandes hospitales.
SA.2. Dispensarios, clínicas sin internamiento y consultas privadas.
SA.3. Clínicas.
SA.4. Guarderías infantiles.
SA.5. Servicios y Centros de Servicios Sociales.
S.A.6. Residencia 3ª edad.

5. Enseñanza (ES).

ES.1. Centros de enseñanza universitaria.
ES.2. Centros docentes no universitarios.

6. Deportivos y recreativos.

DR.1 Clubes o campos deportivos al aire libre.
DR.2. Pequeñas instalaciones cubiertas.
DR.3. Complejos polideportivos cubiertos.
DR.4. Campo de Ferias y Verbenas.

Se consideran permitidos en todas las zonas, cuando se trate de instalaciones privadas o semiprivadas al servicio de un conjunto urbanístico o urbanización, sin que puedan alcanzar el rango o categoría de instalaciones de espectáculo público.

7. Comunicaciones y Transportes (CT).

CT.1. Servicio de Correos. CT.2. Locutorios. CT.3. Estación Ferrocarril.
CT.4. Estación de autobuses.
CT.5. Estaciones de servicio.

8. Varios (VA).

VA.1. Parque de bomberos. VA.2. Cementerio. VA.3. Servicios de limpieza.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

VA.4. Cuarteles.

Cualquier otro uso no incluido podrá catalogarse por similitud de función con alguno de los relacionados.

Artículo 143.- NUEVAS LIMITACIONES DE USOS.

• En las zonas unifamiliares se han prohibido todos aquellos usos que no sean de vivienda, o S.A.6. Residencia 3ª edad.

• En las zonas de pueblo se han prohibido todos los usos industriales así como todos los usos comerciales y de espectáculos públicos.

• En las zonas de bloque se han prohibido todos los usos industriales y comerciales.

• En las fichas de uso quedan detallados los distintos usos permitidos y prohibidos.

Artículo 144.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS USOS.

Estas nuevas limitaciones de usos no serán de aplicación en aquellos supuestos que cuenten con una licencia urbanística o con alguna figura de planeamiento ya aprobada que contemple determinaciones contradictorias con las actuales.

Artículo 144bis.- RÉGIMEN D APLICACIÓN DE LAS NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

La normativa de protección que se incluye en el capítulo IV del Título III de las presentes ordenanzas se entiende con el carácter de supletorio o de desarrollo de la legislación vigente en cada momento para cada una de las materias a que se refiere, por lo que en el caso de modificación de la normativa estatal o autonómica correspondiente, estas serán las de aplicación, en lugar de las recogidas en el citado capítulo IV del Título III.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

TÍTULO V.
RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPITULO I.- DELIMITACIÓN NORMATIVA DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 145.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los efectos señalados en el art. 34 de la LOUA.

Artículo 146.- EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

A tenor del art. 48 de la LOUA, 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, en los términos del art. 50 y concordantes de aquella.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 147.- DESTINO.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable por el PGOUB no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, así como aquellos usos considerados como complementarios o compatibles con lo anterior sin perjuicio de la normativa de protección aplicable en base al Plan Especial de Protección del Medio Físico o de legislaciones sectoriales que puedan afectar a los terrenos.

En cualquier caso los usos permitidos en el suelo no urbanizable deberán someterse según corresponda a Evaluación de Impacto Ambiental o Informe de Impacto Ambiental de acuerdo con la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 2/1.992, Forestal de Andalucía y el Decreto 208/1.997 de 9 de Septiembre, por el que aprueba su reglamento en el sentido de que los usos y proyectos incluidos en esa normativa deberán ser sometidos a informe o autorización del Órgano Ambiental Autonómico.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 200
JUNTA DE ANDALUCÍA

Vienen grafiados en los planos B-1.

Artículo 148.- PREVENCIÓN DE LOS INCENDIOS FORESTALES.

En cumplimiento por lo dispuesto en el Decreto 470/1.994 de 20 de diciembre de Prevención de Incendios Forestales, las actuaciones que se desarrollen en el Suelo No Urbanizable de carácter forestal (según lo entiende el mencionado Decreto en su art. IV), deberán estar dotados de una franja de seguridad de una anchura mínima de 15 m, libre de residuos, matorral y vegetación seca. Igualmente será de aplicación la normativa sobre Riesgos de Incendios contemplada en la Ley 5/1.999 de 29 de Junio de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales.

Artículo 149.- SU CONFIGURACIÓN NORMATIVA.

1ª. Constituyen el Suelo No Urbanizable (S.N.U.) los terrenos señalados como tales en la colección de planos "B-1" a escala 1/5.000. De acuerdo con los criterios fundamentales y los objetivos del plan, la clasificación de estos terrenos como No Urbanizable obedece al objetivo de preservación de la Sierra como un espacio natural libre, para que constituya el telón de fondo del paisaje, así como al de protección y conservación de las especies arbóreas, arbustivas o de matorral, de la fauna, al fomento de la concienciación ciudadana de tales objetivos y al recreo específico.

2ª. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en el art. 23 de la Ley 19/1995, de 4 de Julio, del Parlamento Andaluz, desarrollada por Resolución de 4 de Noviembre de 1.996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Consejería de Agricultura y Pesca.

3ª. En este suelo las actuaciones urbanísticas son dos:

3.1. Estudios de conservación, mejora y protección del suelo, el medio ambiente y el paisaje, para su posible explotación rústica forestal sostenida, y para la utilización recreativo-deportiva, típica de este tipo de medio.

3.2. Construcciones destinadas a explotaciones forestales, y a servicios recreativos deportivos, especiales de este medio, que sean compatibles con el mismo y necesarias. En los términos y con los

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

requisitos que para su implantación se definen en el Plan de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

Artículo 150.- ACTUACIONES PERMITIDAS EN SNU.

En el SNU de este PGOU de Benalmádena, sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones, e instalaciones previstas y permitidas en el Art. 149 de estas Normas, estando sujetas a su aprobación y, en su caso, licencia de acuerdo con lo regulado en el art. 52 de la LOUA. Debiendo en todo caso estas actuaciones cumplir con lo establecido en el artículo 57.1 de la citada ley.

Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos y, por consiguiente, no se podrán autorizar los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Artículo 151.- REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LOS SG DE EQUIPAMIENTO UBICADOS EN EL SNU.

1. Sistema general de Infraestructuras de Comunicación. En este SG sólo se permiten las instalaciones vinculadas al SG de comunicaciones tal y como se definen, y con la tramitación prevista en el apartado 6.4 del Esquema de Tramitación del PEMFPM.

2. Sistema General de Equipamiento Turístico-Recreativo "Monte Calamorro". En este SG sólo se permiten las instalaciones recogidas y en las condiciones fijadas en la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto "Telecabina Benalmádena-Calamorro", de fecha 1 de Febrero de 1.999, de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Artículo 152.- DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Se considera que existe peligro de formación o de extensión de un núcleo de población- y en consecuencia se prohibirá la construcción de la nueva vivienda- cuando concurran una o varias de las siguientes circunstancias:

1.- Que la parcela de frente o sea atravesada por vías asfaltadas de tránsito rodado, diferentes de las que constituyen el sistema viario del

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

PGOU.

2.- Que parte de la parcela pertenezca a Suelo Urbano, o que el emplazamiento de la construcción diste menos de 50 m. de ese suelo.

3.- Que el área abarcada por un círculo de 70 m. de radio con centro en la nueva construcción, haya más de 4 viviendas unifamiliares contando la nueva proyectada.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª.- DEL SUELO URBANO.

Artículo 153.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El art. 55 de la LOUA incluye la siguiente regulación al respecto.

1. El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, 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.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio 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 formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

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 del 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.

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 previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de esta Ley, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable en el artículo anterior, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística.

B) Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio 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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún 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, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de 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.

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

C) Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico

Artículo 154.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Lo regula el art. 56 de la LOUA, en los siguientes términos.

Es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado 2 del artículo anterior, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico.

SECCIÓN 2ª. DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 155.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y SECTORIZADO.

Lo regula el art. 53 de la LOUA en los siguientes términos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo anterior.

2. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de esta Ley para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Artículo 156.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Lo regula el art. 54 de la LOUA, en la forma que sigue.

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 que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios *y* cargas entre los propietarios *y* de los deberes enumerados en el artículo 51 de esta Ley, tal como resulten precisados por el instrumento de 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 del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley.

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 municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

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 del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

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. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo siguiente.

Artículo 157.- DEFINICION Y RESEÑA DE SECTORES.

1.- Conforme quedó dicho en el art. 13.1 de estas Normas, tiene la condición de Suelo Urbanizable Sectorizado el clasificado como urbanizable en el planeamiento general como comprendido en un sector ya delimitado al tiempo de la entrada en vigor de la LOUA.

2. El PGOU de Benalmádena delimita 23 Sectores de Planeamiento (SP) para su desarrollo mediante los correspondientes PPO, cuyas fichas de ordenación y delimitación gráfica se incluyen en la colección de planos B-1.

3. El derecho a promover la trasformación del suelo urbanizable mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se ejercerá en los términos y trámites del artículo 50.D) de la LOUA.

4. La urbanización del suelo urbanizable sectorizado prevista en el PGOU

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

de Benalmádena, y cuya inclusión consta delimitada en la colección de planos B-1 (escala 1:5000), está prevista con el objetivo de desarrollar los usos residencial-turístico, hotelero y sanitario-asistencial.

5. Este Plan General regula el desarrollo de tales Sectores de Planeamiento mediante Planes Parciales, cuyas disposiciones generales figuran contenidas en la Sección 3ª del Capítulo III de este Título (arts. 158 a 161), la subdivisión en sectores en la colección de planos B-1, y en las normas que siguen, las determinaciones específicas que les afectan. Todo lo cual es objeto de un tratamiento esquematizado en el cuadro que se incluye a final de esta Sección.

6. El Aprovechamiento medio del suelo urbanizable del Municipio lo fija este Plan General, según justificación que recoge la Memoria del mismo, en 0,158 m2/m2 de edificabilidad ponderada, lo que es igualmente válido si se le tiene como Aprovechamiento medio en aplicación de la Disposición Transitoria Primera, punto 1, Regla 2ª, letra b).

7. Se plantean tres tipos de usos, que dan origen a su vez a tres tipos de sectores de planeamiento, a cada uno de los cuales se les asigna de forma exclusiva uno de ellos. Estos tres usos son los de: "Residencial Turístico", "Hotelero" y "Sanitario-Asistencial", fijándose en razón de estos usos, tres tipos de coeficientes de ponderación del USO, que son: "1" para el uso Residencial Turístico, "0'333" para el uso Hotelero, y "0,19" para el Sanitario-Asistencial, coeficientes que tienen su origen en la Norma 6.1.4 del Plan General que se revisa.

Las edificabilidades reales correspondientes, surgen como ponderaciones de la edificabilidad en unidades de aprovechamiento por los coeficientes de "Uso". Las edificabilidades resultantes de las distintas combinaciones son: 0,133 m2/m2, para los sectores de uso "Residencial Turístico", 0,40 m2/m2 para los sectores "Hoteleros" y 0,70 m2/m2 para los sectores "Sanitario-Asistenciales", aunque algunas de estas edificabilidades tienen en algunos sectores su valor incrementado para atender a la compensación del sistema general denominado "Parque Rústico Casablanca", entre la estación del Ferrocarril de Torremuelle y Benalmádena Pueblo, de 125.437 m2.

8. En el cuadro que sigue consta la reseña de los sectores con su superficie, su coeficiente de ponderación, y demás características de aprovechamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENALMÁDENA
DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS CARACTERÍSTICOS
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

AREA DE REPARTO									SISTEMA GENERAL ADSCRITO			
SECTORES	NOMBRE	USO	SUPERFICIE M2.S	EDIFICAB. UA	APROVECH. U.A.	APROVECH. LUCRATIVO U.A.	10 % CESION U.A.	EXCESO APROVECH. U.A.	SG	SUPERFICIE M2.S	APROVECH. TIPO M2.T	APROVECH. REAL PONDERADO M2.T
SP-2	SANTANGELO NORTE	Residencial-Turístico	684.486	0,13979	95.684	97.629	10.848	-12.793	Casablanca	96.529	4.419	4.419
SP-3	CORTIJO MENA	Residencial-Turístico	477.745	0,13982	66.797	68.142	7.571	-8.916	Casablanca	25.813	3.098	3.098
SP-4.1	DONA MARIA NORTE 1	Sanitario-Asistencial	50.922	0,13333	6.790	7.263	807	-1.281				
SP-4.2	DONA MARIA NORTE 2	Residencial-Turístico	598.434	0,31750	190.000	85.366	9.484	95.150	Casablanca	11.851	1.423	1.423
SP-6A	LOS NADALES 2	Residencial-Turístico	67.643	0,17400	11.770	9.648	1.072	1.050				
SP-6B	HUERTA LOS NADALES	Residencial-Turístico	14.096	0,17400	2.453	2.011	223	219				
SP-7	CARVAJAL NORTE	Residencial-Turístico	18.578	0,13333	2.477	2.660	294	-457				
SP-8	SANTANGELO OESTE	Residencial-Turístico	433.619	0,13333	57.816	61.848	6.872	-10.904				
SP-9	CALA LA HIGUERA	Residencial-Turístico	115.454	0,13333	15.394	16.467	1.830	-2.903				
SP-10	LA HIDALGA	Residencial-Turístico	19.600	0,13333	2.613	2.796	311	-493				
SP-11	LA VINUELA	Residencial-Turístico	126.974	0,13333	16.930	18.111	2.012	-3.193				
SP-12	LA SIERRA	Residencial-Turístico	326.992	0,13333	43.656	46.925	5.214	-8.273				
SP-13	LA SOGA	Hotelero	371.564	0,13333	49.545	53.000	5.889	-9.344				
SP-14	HACIENDA SAN FERNANDO	Residencial-Turístico	51.132	0,13333	6.818	7.293	810	-1.286				
SP-15	LAS CANADAS	Residencial-Turístico	34.688	0,13333	4.625	4.948	550	-872				
SP-17 (1)	CORTIJO DE LA REINA	Hotelero	27.102	0,13333	3.613	3.865	429	-681				
SP-18	EL LAGAR DE LA FUENTE	Residencial-Turístico	26.720	0,20000	5.344	3.811	423	1.129	Casablanca	14.846	1.781	1.781
SP-19	ABULAGAR	Hotelero	13.871	0,13333	1.849	1.978	220	-349				
SP-20	CASABLANCA	Residencial-Turístico	220.595	0,13333	29.413	31.464	3.496	-5.547				
SP-21	RESERVA HIGUERON	Residencial-Turístico	271.113	0,13333	36.148	38.669	4.297	-6.818				
SP-23 (1)	FINCA LOS CABALLEROS	Hotelero	28.904	0,13333	3.854	4.123	458	-727				
SP-24 (2)	PARTIDO LOS PEÑONES	Residencial-Turístico	80.072	0,13333	10.676	11.421	1.269	-2.013				
SP-25 (2)	HOYO OLIVOS	Residencial-Turístico	31.779	0,13333	4.237	4.533	504	-799				
TOTALES			4.094.103		668.713	583.949	64.889	19.875		125.437	10.722	10.722

OBSERVACIONES:
(1) La altura máxima de edificación en estos sectores será de 2 plantas.
(2) Uso exclusivo Vivienda Unifamiliar aislada en parcela mínima de 2.000 m2 por vivienda. Altura máxima 2 plantas
UA = Unidades de Aprovechamiento = m2t del uso característico

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2009
JUNTA DE ANDALUCIA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENALMÁDENA
DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS REALES
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

AREA DE REPARTO										SISTEMA GENERAL ADSCRITO			
SECTORES	NOMBRE	USO	SUPERFICIE M2.S	COEFICIENTE DE PONDERACION	EDIFICAB. REAL M2/M2	APROVECH. REAL M2T	APROVECH. LUCRATIVO REAL M2T	10 % CESION REAL M2T	EXCESO APROVECH. REAL M2T	SG	SUPERFICIE M2.S	APROVECH. TIPO M2.T	APROVECH. REAL PONDERADO M2.T
SP-2	SANTANGELO NORTE	Residencial-Turístico	684.486	1,00000	0,13979	95.684	97.630	10.848	-12.793	Casapalanca	36.939	5.253	5.253
SP-3	CORTIJO MENA	Residencial-Turístico	477.746	1,00000	0,13892	66.797	68.142	7.571	-8.916	Casapalanca	25.913	3.682	3.682
SP-4.1	DOÑA MARIA NORTE 1	Sanitario-Asistencial	50.922	0,19048	0,69999	35.645	38.131	4.237	-6.723				
SP-4.2	DOÑA MARIA NORTE 2	Residencial-Turístico	596.434	1,00000	0,13671	190.000	85.356	9.484	95.160	Casapalanca	11.861	1.692	1.692
SP-6A	LOS NADALES 2	Residencial-Turístico	57.643	1,00000	0,17400	10.770	9.646	1.072	1.050				
SP-6B	HUERTA LOS NADALES	Residencial-Turístico	14.096	1,00000	0,17400	2.453	2.011	223	219				
SP-7	CARVAJAL NORTE	Residencial-Turístico	16.578	1,00000	0,13333	2.477	2.650	294	-467				
SP-8	SANTANGELO OESTE	Residencial-Turístico	433.619	1,00000	0,13333	57.816	61.648	6.872	-10.904				
SP-9	CALA LA HIGUERA	Residencial-Turístico	116.454	1,00000	0,13333	15.394	16.457	1.830	-2.893				
SP-10	LA HIDALGA	Residencial-Turístico	19.600	1,00000	0,13333	2.613	2.796	311	-493				
SP-11	LA VIÑUELA	Residencial-Turístico	126.974	1,00000	0,13333	16.930	18.111	2.012	-3.193				
SP-12	LA SIERRA	Residencial-Turístico	326.992	1,00000	0,13333	43.565	46.605	5.214	-8.273				
SP-13	LA SOGA	Hotelero	371.684	0,33333	0,40000	148.634	158.999	17.667	-28.032				
SP-14	HACIENDA SAN FERNANDO	Residencial-Turístico	51.132	1,00000	0,13333	6.818	7.293	810	-1.285				
SP-16	LAS CAÑADAS	Residencial-Turístico	34.688	1,00000	0,13333	4.625	4.946	550	-872				
SP-17 (1)	CORTIJO DE LA REINA	Hotelero	27.100	0,33333	0,40000	10.840	11.596	1.288	-2.044				
SP-18	EL LAGAR DE LA FUENTE	Residencial-Turístico	26.720	1,00000	0,20000	5.344	3.811	423	1.109	Casapalanca	14.845	2.117	2.117
SP-19	ABULAGAR	Hotelero	13.871	0,33333	0,40000	5.548	5.935	659	-1.046				
SP-20	CASABLANCA	Residencial-Turístico	220.896	1,00000	0,13333	29.419	31.464	3.496	-5.547				
SP-21	RESERVA HIGUERON	Residencial-Turístico	271.113	1,00000	0,13333	36.148	38.679	4.297	-6.818				
SP-23 (1)	FINCA LOS CABALLEROS	Hotelero	28.904	0,33333	0,40000	11.562	12.368	1.374	-2.181				
SP-24 (2)	PARTIDO LOS PEÑONES	Residencial-Turístico	80.070	1,00000	0,13333	10.676	11.421	1.269	-2.013				
SP-25 (2)	HOYO OLIVOS	Residencial-Turístico	31.779	1,00000	0,13333	4.237	4.533	504	-799				
TOTALES			4.094.103			815.289	740.749	82.305	-7.765		125.437	12.744	12.744

OBSERVACIONES:
(1) La altura máxima de edificación en estos sectores será de 2 plantas.
(2) Uso exclusivo Vivienda Unifamiliar aislada en parcela mínima de 2.000 m2 por vivienda. Altura máxima 2 plantas

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010

NOMBRE: S-1

USO CARACTERÍSTICO **Residencial Turístico**

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Uso	Coeficiente
Residencial Turístico	1,00000
Hotelero	0,33333
Sanitario-Asistencial	0,19048

Sector	Superficie	APROVECHAMIENTO REAL M2T	APROVECHAMIENTO U.A.
SP-2	684.486	95.684	95.684
SP-3	477.746	66.797	66.797
SP-4.1	50.922	35.645	6.790
SP-4.2	598.434	190.000	190.000
SP-6A	67.643	11.770	11.770
SP-6B	14.096	2.453	2.453
SP-7	18.578	2.477	2.477
SP-8	433.619	57.816	57.816
SP-9	115.454	15.394	15.394
SP-10	19.600	2.613	2.613
SP-11	126.974	16.930	16.930
SP-12	328.992	43.866	43.866
SP-13	371.584	148.634	49.545
SP-14	51.132	6.818	6.818
SP-16	34.688	4.625	4.625
SP-17	27.100	10.840	3.613
SP-18	26.720	5.344	5.344
SP-19	13.871	5.548	1.849
SP-20	220.598	29.413	29.413
SP-21	271.113	36.148	36.148
SP-23	28.904	11.562	3.854
SP-24	80.070	10.676	10.676
SP-25	31.779	4.237	4.237
Parque Rústico Casablanca	125437		

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

4.- Los valores C1 y E1 son el resultado de aplicar el coeficiente de ponderación K del sector, y resultan de la aplicación de la fórmula siguiente:

$$E = \frac{0{,}40}{K} \qquad C1\ \% = \frac{45}{K}$$

$$E1 = E \frac{100-C1}{100} \times 0{,}1$$

5. Una parte del resto de los terrenos, podrá ser destinada a Sistemas Generales o a dotaciones de zonas verdes, espacios libres, deportivos, y reservas culturales y docentes exigibles en el planeamiento parcial; señalados o no por el Plan General como de localización obligatoria. Pero la porción que exceda de las anteriores calificaciones o usos, será destinada a una urbanización de tipo extensivo, pudiendo asignársele una edificabilidad residual menor o igual a 0,033 m2/m2, destinadas a la construcción de unas viviendas diseminadas en grandes parcelas cuyas características se detallan en el Art. 162.

6. Con fundamento en el Art. 17.1 de la LOUA la edificación concentrada y calificada como RESIDENCIAL – TURISTICA podrá ordenarse según convenga a la promoción, si bien habrán de observarse las siguientes limitaciones:

a) En ninguna porción superior a una hectárea, podrá producirse una concentración de volumen de índice de edificabilidad superior a 0,666 m2/m2, ni en ninguna superior a 5 Ha. una concentración de índice superior a 0,433 m2/m2.

b) La altura máxima permitida será en todos los caso de tres plantas, excepto cuando en el cuadro general de los sectores de planeamiento se establezca una altura menor.

c) El número máximo de viviendas a construir en cada sector será de fijada por el propio Plan Parcial. En función de tal número se deberán establecer inequívocamente, las densidades de las zonas, manzanas, parcelas u otras unidades que el P.P.O. establezca, introduciendo en todo caso la obligatoriedad de Estudio de Detalle previo, cuando fuere preciso completar, o en su caso adaptar, las determinaciones del Plan Parcial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
1 6 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

d) En la ordenación del planeamiento parcial, se deberán utilizar tipologías correspondientes a las zonas de suelo urbano de este Plan General, denominadas "Unifamiliar" y "Pueblo Mediterráneo", aún cuando justificadamente, puedan usarse otras, por lo menos en pequeñas proporciones, siempre que cumplan las limitaciones de los párrafos anteriores. Las ordenanzas del Plan parcial deben asumir, como normativa general, la contenida en el Título IV Cap II de estas normas, estableciendo solamente en singular las ordenanzas de edificación y uso, con una estructura y unos criterios similares a los del Título IV Cap. II.

e) Salvo que se tramite paralelamente una modificación del Plan General con el objetivo de cambiar su uso global, los Planes Parciales de los Sectores destinados a un uso Residencial-Turístico, se destinarán al uso de vivienda, tal como se define en el Título IV Cap. II Sección 3ª, permitiéndose con carácter secundario los usos: Comercial y de Aparcamiento, tal como se define en el Título IV Cap. II Secciones 5ª y 6ª, así como los que la Sección 7ª del Cap. II del Título IV denomina "Otros Usos". Quedan prohibidos los usos Industriales de 4ª y 5ª categoría. .

Artículo 160.- PLANES PARCIALES DESTINADOS A USO HOTELERO EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

Los Planes Parciales de los Sectores de Suelo Urbanizable destinados al USO HOTELERO, a parte de observar la normativa general que les afecta, habrán de cumplir estas otras condiciones generales.

1. Cada sector debe destinar a cesión gratuita la parte de los Sistemas Generales que comprende, y respetar la ubicación de los Espacios de Protección del Plan General, para las cesiones exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

2. Las vías pecuarias que se encuentren incluidas en el ámbito de los SP de SUS o de los sectores de SUNS, deberán integrarse en el sistema de espacios libres de dichos sectores.

3. La edificabilidad correspondiente al sector podrá ordenarse como convenga a la promoción con las siguientes limitaciones:

a)En la ordenación de planeamiento parcial, se recomienda la tipología correspondiente a la zona de Suelo Urbano de este Plan General, denominada "Pueblo Mediterráneo", con una altura máxima de tres plantas, pudiendo no obstante cuando la promoción lo requiera y de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

forma justificada, plantearse la tipología correspondiente a la zona de Bloque Exento de Ordenación Abierta, con una altura máxima de seis plantas. Las ordenanzas del Plan Parcial deben asumir, como normativa general, la contenida en el Título IV Cap II de estas normas, estableciendo solamente en singular las ordenanzas de edificación y uso, con una estructura y unos criterios similares a los de estas normas.

b)Los Planes Parciales de estos sectores, se destinarán única y exclusivamente al "Uso Hotelero", comprendiendo este, los espacios o locales, destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes, tales como Hoteles, Moteles *y* Apartahoteles, así como las instalaciones anejas complementarias, tal *y* como se definen en la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 161.- PLANES PARCIALES DESTINADOS A USO ASISTENCIAL-SANITARIO EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

Los Planes Parciales de los Sectores de Suelo Urbanizable destinados al USO ASISTENCIAL-SANITARIO, a parte de observar la normativa general que les afecta, habrán de cumplir estas otras condiciones generales.

1. Cada sector debe destinar a cesión gratuita la parte de Sistemas Generales que comprende, y respetar la ubicación de los Espacios de Protección del Plan General, para las cesiones exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

2. Las vías pecuarias que se encuentren incluidas en el ámbito de los SP de SUS o de los sectores de SUNS, deberán integrarse en el sistema de espacios libres de dichos sectores.

3. La edificabilidad correspondiente al sector, podrá ordenarse como convenga a la promoción, con las siguientes limitaciones:

a) La altura máxima permisible será en todos los casos de tres plantas.

b) En la ordenación del planeamiento parcial, se recomienda la tipología correspondiente a la zona de suelo urbano de este Plan General denominada *"Pueblo* Mediterráneo", aun cuando justificadamente puedan usarse otras, por lo menos en pequeñas proporciones, siempre que cumplan las limitaciones anteriores. Las ordenanzas del Plan Parcial deben asumir, como normativa general, la contenida en estas normas, con una estructura y unos criterios similares a los de estas normas,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

estableciendo solamente en singular las ordenanzas de edificación y uso con una estructura y unos criterios similares a los de estas normas.

c) Los Planes Parciales de estos Sectores, se destinarán única y exclusivamente al uso Sanitario-Asistencial

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA ZONA RURAL CON EDIFICABILIDAD RESIDUAL.

Artículo 162.- TIPOS DE EDIFICACION Y USOS PERMITIDOS.

Serán los siguientes:

Vivienda unifamiliar diseminada de tipos V1, V2, V5 y V7.

1.- Parcela mínima. 5.000 m2.

En todos los casos su forma debe permitir la inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro.

2. Edificabilidad máxima: 0,033 m2/m2.

3. Altura máxima en cualquier punto: 2 plantas.

4. Emplazamiento de la edificación:

Separación mínima a cualquier lindero >= 10 m.

Que no esté afectado por ninguna otra zona de protección.

Separación mínima a otras zonas residenciales = 50 m.

En el área abarcada por un círculo de 70 m. de radio con centro en la edificación, no debe haber más de 8 viviendas tipo a (unifamiliares).

5. Ocupación máxima: 5% de la finca.

6. Composición estética: La construcción debe tener carácter exclusivamente aislado, *y* estar ambientada con el entorno rural, por su diseño *y* calidades tradicionales. Los vallados de la parcela de fábrica, no podrán superar la altura de 0,5 m.

7. Para cada construcción deberán garantizarse el acceso vial, así como los servicios de agua potable, depuración de residuales y suministro de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

energía eléctrica.

Artículo 163.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

1. El Aprovechamiento medio para el Suelo Urbanizable, y los Sistemas generales que deben obtenerse por él, se calcula en este Plan como ya se ha dicho, en 0,158 m2/m2. Esta simplificación es perfectamente válida, toda vez que no existe diferencia sustancial de características en esta clase de suelo.

2. Se plantean tres tipos de usos, que dan origen a su vez a tres tipos de sectores de planeamiento, a cada uno de los cuales se les asigna de forma exclusiva uno de ellos. Estos tres usos son los de: "Residencial Turístico", "Hotelero" y "Sanitario-Asistencial", fijándose en razón de estos usos, tres tipos de coeficientes de ponderación del USO, que son: "1" para el uso Residencial Turístico, "0'333" para el uso Hotelero, y "0,19" para el Sanitario-Asistencial.

Las edificabilidades reales correspondientes, surgen como ponderaciones de la edificabilidad en unidades de aprovechamiento por los coeficientes de "Uso". Las edificabilidades resultantes de las distintas combinaciones son: 0,133 m2/m2, para los sectores de uso "Residencial Turístico", 0,40 m2/m2 para los sectores "Hoteleros" y 0,70 m2/m2 para los sectores "Sanitario-Asistenciales", aunque algunas de estas edificabilidades tienen en algunos sectores su valor incrementado para atender a la compensación del sistema general denominado "Parque Rústico Casablanca", entre la estación del Ferrocarril de Torremuelle y Benalmádena Pueblo, de 125.437 m2.

3. Finalmente, en el conjunto de los Sectores que constituyen el S.U.S del Plan, sólo se añade para los cálculos de compensación, como sector de aprovechamiento nulo, los terrenos del parque rústico situado entre la Estación de F.C. y Benalmádena Pueblo, con una superficie de 125.437 m2. Las restantes superficies de terreno destinadas a Sistemas Generales (Espacios Libres, Sistema Viario y Equipamiento), incluidas dentro de los sectores de S.U.S., se obtendrán bien sea como consecuencia de convenios reflejados en fichas de actuaciones, bien como cesiones gratuitas.

La Compensación del Aprovechamiento medio general correspondiente al Parque rústico mencionado, se asigna a los cuatro primeros sectores Residenciales Turísticos, a los que para tal compensación se les ha incrementado la edificabilidad, y por tanto el aprovechamiento del sector en algo menos de un 5%.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

SECCIÓN 5ª. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 164.- DEFINICION DE ESTE TIPO DE SUELO Y RESEÑA DE LAS CONDICIONES QUE LE AFECTAN.

Constituyen el Suelo Urbanizable No Sectorizado de acuerdo con lo dicho en el artículo 14 de estas Normas los terrenos no señalados, ni como Suelo Urbano, ni como Suelo Urbanizable Sectorizado, ni como Suelo No Urbanizable, constando en la colección de planos "B-1" a 1/5000. De acuerdo con los criterios fundamentales y objetivos del Plan, la clasificación de estos terrenos como Urbanizables y no Sectorizados, obedece-además de a la situación fáctica reflejada por el Plan anterior- a dos grandes objetivos compatibles, aunque aparentemente contrapuestos: constituir la gran reserva para la utilización turística, y al mismo tiempo la gran reserva de espacios naturales libres -pedregosos, arbolados ó cultivados- que compongan el paisaje rústico, que ha servir de marco físico de los diferentes asentamientos urbanos.

En el SUNS se delimitan zonas denominadas en la nomenclatura de este PGOU "Zonas agrícolas", en función de su dedicación rústica principal, constando estas zonas señaladas en la colección de planos B-1.

Artículo 165.- ACTUACIONES URBANISTICAS POSIBLES.

1. En el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía sobre *"Régimen del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado"* se establecen las actuaciones urbanísticas posibles mientras no cuenten con ordenación pormenorizada. A continuación se transcribe el citado artículo:

"ARTÍCULO 53. RÉGIMEN DEL SUELO NO SECTORIZADO Y SECTORIZADO.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo anterior.

2. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de esta Ley para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable."

2. Los derechos de los propietarios de estos suelo son los recogidos en el artículo 50 C) de la LOUA *"Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Derechos"*, entre los que se encuentra la incorporación de estos suelos al proceso urbanizador, mediante la formulación de un Plan de Sectorización que se desarrollará conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Aquellas actuaciones de las anteriormente mencionadas que se encuentren incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía deberán ser sometidas al trámite de prevención ambiental, que de acuerdo con dichos anexos le corresponda.

Las actuaciones que estén recogidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga en la relación de las que deben ser sometidas a Estudio de Impacto Ambiental y no hayan sido incluidas en ninguno de los anexos de la Ley 7/1994, deberán ser sometidas a dicho estudio de acuerdo con los contenidos de la Norma 11 del mencionado Plan Especial.

Artículo 166.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN.

Sobre los terrenos que constituyen el Suelo Urbanizable no Sectorizado podrán formularse Planes de Sectorización (PS), innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementado la ordenación establecida por éstos.

Los Planes de Sectorización quedan regulados en el artículo 12 de la LOUA.

Los Planes de Sectorización, además de con la normativa legal que le afecta, deberán, como mínimo, cumplir las siguientes condiciones establecidas por este PGOU;

1.- Usos incompatibles:

Sí el PS tuviera por objeto la creación de asentamientos industriales o de otros usos no previstos en este Plan General, será indispensable que antes de él se tramite una innovación del Plan General, en la que se analice el impacto que tales usos no

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

previstos van a producir en los suelos colindantes y en el desarrollo conjunto del municipio, justificándola suficientemente en función de dicho análisis general.

2.- Condiciones para proceder a su sectorización, y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal,

Abarcar una superficie mínima de 5 Ha, pudiendo ésta ser discontinua, y debiéndose asegurar la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal Dicha superficie no podrá excluir los Sistemas Generales que sean colindantes,

Las vías pecuarias que se encuentren incluidas en el ámbito de los de los sectores de SUNS, deberán integrarse en el sistema de espacios libres de dichos sectores.

3.- Disposición de Sistemas Generales;

Destinar a cesión gratuita la parte de Sistemas Generales que comprende, y respetar la ubicación de los espacios no edificables de "protección" del Plan General, para las cesiones exigidas por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

4.Aprovechamiento Medio máximo de 0,13 m2/m2.

Artículo 167.- CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

1. A tenor de lo establecido en el artículo 53 de la LOUA, en los terrenos del Suelo Urbanizable No Sectorizado de este PGOU, mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras *y* servicios públicos *y* las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo 52 de la LOUA.

2. Sobre la clase de Suelo Urbanizable No Sectorizado de este PGOUB, podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en Suelo No Urbanizable y a los siguientes requisitos de este PGOU:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
1 8 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

1) Superficie mínima de la finca: 10.000 m2
2) Su forma debe permitir la inscripción de un círculo de 50 m de diámetro.
3) Separación mínima a linderos privados: 10 m.
4) Emplazamiento de la edificación no afectado por un sistema general, ni por alguna de las zonas de protección de los mismos.
5) Carácter aislado de la construcción y ambientación de la misma en el entorno rural por su diseño y calidades tradicionales.
6) Altura máxima en cualquier punto: 2 plantas.
7) Ocupación máxima del edificio respecto a la superficie total de la parcela: 5%
8) Volumen máximo el que resulte de aplicar el índice de edificabilidad de 0,07 m2/m2 a la superficie de la finca.
9) Deberán quedar garantizados la posibilidad de acceso vial así como los servicios necesarios de agua potable, depuración de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
10) Los vallados de fábrica no podrán tener altura superior a 0,50 m.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado del artículo 42 de la LOUA y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha calificación.

Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término Municipal.
b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
c) Afectar a la ordenación estructural de este Plan General de ordenación urbanística.
d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

A) Administración Publica, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisen de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

c) Características socioeconómicas de la actividad.

d) 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.

e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo urbanizable no sectorizado, 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.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado, correspondiente a su situación y emplazamiento.

e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo urbanizable no sectorizado.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo urbanizable no

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

sectorizado y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la LOUA.

c) 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 la LOUA de la obtención de licencia previa.

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 de 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.

El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizara en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisen las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCIA

TITULO VI.
LA INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO. LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

CAPITULO I.- LA LICENCIA URBANISTICA Y LA ADQUISICIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Artículo 168.- LA LICENCIA URBANÍSTICA COMO INSTRUMENTO PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LOS DERECHOS DERIVADOS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

1. Según el art. 50.F) de la LOUA, cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado A) incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. Por su parte el art. 51 de la LOUA cuando relaciona los deberes derivados del contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo urbano consolidado, obliga a solicitar *y* obtener las autorizaciones administrativas preceptivas *y,* en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

Asimismo, 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.

Artículo 169.- INSTRUMENTO DE FIJACIÓN DEL CONTENIDO MATERIAL DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE LA LICENCIA URBANÍSTICA AUTORIZA.

1. Materialización del aprovechamiento urbanístico. A este respecto son conceptos esenciales los que define el art. 59 de la LOUA

a). Aprovechamiento objetivo. Se entiende por aprovechamiento

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

b). Aprovechamiento subjetivo. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.

2. La determinación de tales parámetros no se entendería si el planeamiento general no tuviese fijado previamente el *aprovechamiento medio* como la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un 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.

Artículo 170.- LÍMITES A LA MATERIALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZADO. TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.

Según previene el art. 62 de la LOUA, se aplican las siguientes reglas:

1ª. Los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro 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.

2ª. La transferencia de aprovechamiento la aprueba el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.

3ª. La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR.
JUNTA DE ANDALUCIA

de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

4ª. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos y el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas se tramitarán y aprobarán por el Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores.

Artículo 171.- COMPENSACIONES MONETARIAS SUSTITUTIVAS.

Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios, todo ello el los términos del art. 64 de la LOUA.

CAPÍTULO II.- LOS ACTOS EN CURSO DE EJECUCIÓN SIN LICENCIA O CONTRAVINIENDO SUS CONDICIONES. MEDIDAS RESTITUTORIAS DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA CONCULCADA

Artículo 172.- EDIFICACIÓN SIN LICENCIA E INCOMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO.

Queda regulado en el art. 181 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 181. MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN.

1. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previas se realice, ejecute o desarrolle sin dichas aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos.

2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o uso.
De la orden de suspensión, se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios.

3. Cuando la orden de suspensión notificada sea desatendida, podrá disponerse la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, instalaciones o usos a que se refiere el apartado anterior, siendo por cuenta del promotor, propietario o responsable del acto los gastos de una y otro.

4. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda."

Artículo 173.- RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN JURÍDICO PERTURBADO.

Queda regulado en el art. 182 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 182. RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN JURÍDICO PERTURBADO.

1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión a que se refiere el artículo anterior, o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación o licencia urbanística preceptivas o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

2. Cuando las obras pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, al suspenderse el acto o el uso o, en el supuesto en que uno u otro estuviera terminado, al apreciarse la

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

concurrencia de alguna de las circunstancias señaladas en el apartado anterior, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliables por una sola vez hasta un máximo de otros dos meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.

3. Regirán para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización las mismas reglas establecidas para las aprobaciones o licencias que deban ser otorgadas. Reglamentariamente se establecerán los supuestos y condiciones en los que, con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad, quepa la legalización aun con disconformidades no sustanciales con la ordenación urbanística aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición.

4. Si transcurrido el plazo concedido al efecto no se hubiera procedido aún a instar la legalización, procederá la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, 600 euros. Ello sin perjuicio de lo regulado en el artículo siguiente.

5. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa que recaiga en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar desde la fecha de su iniciación."

Artículo 174.- REPOSICIÓN DE LA REALIDAD FISICA ALTERADA.

Queda regulado en el art. 183 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 183. REPOSICIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA.

1. *Procederá adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando:*

   a. *Las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística.*

   b. *Se inste la legalización y ésta haya sido denegada.*

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

c. Se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto y de las actuaciones de instrucción realizadas en el procedimiento resulte la improcedencia legal de dicha legalización por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.

2. Las propuestas de resolución que se formulen en los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada deberán incluir, cuando proceda, las disposiciones sobre plazos y otras materias que se estimen precisas para la reposición, a costa del interesado, de las cosas al estado inmediatamente anterior a la apreciación de las circunstancias a que se refieren los artículos 181.1 y 182.1 de esta Ley, incluida la demolición o en su caso reconstrucción.

3. En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación, en la forma que se determine reglamentariamente.

4. Si el o los responsables de la alteración de la realidad repusieran ésta por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la correspondiente resolución, tendrán derecho a la reducción en un 50 % de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador o a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, así como, en su caso, a la minoración o extinción de las sanciones accesorias a que se refiere el artículo 209.

5. El Ayuntamiento o la Consejería con competencias en materia de urbanismo, en su caso, sin perjuicio de la correspondiente medida de suspensión acordada, dispondrá la inmediata demolición de las actuaciones de urbanización o edificación que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, previa audiencia del interesado, en el plazo máximo de un mes."

Artículo 175.- REQUERIMIENTO DE LEGALIZACIÓN Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.

Queda regulado en el art. 186 de la LOUA que a continuación se transcribe:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

"ARTÍCULO 186. REQUERIMIENTO DE LEGALIZACIÓN Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.

1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en esta Ley dará lugar a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de éste.

2. El procedimiento derivado del requerimiento que se practique instando la legalización y, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que hubiera sido incoado, pero de forma coordinada con éste."

Artículo 176.- IMPOSICIÓN DE LA SANCIÓN Y REPOSICIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA.

Queda regulado en el art. 187 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 187. IMPOSICIÓN DE SANCIÓN Y REPOSICIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA.

Si en el momento de formularse la propuesta de resolución en el procedimiento sancionador aún no hubiera recaído resolución en el de la legalización, se deberá hacer constar expresamente la pendencia de la adopción de las medidas procedentes para el pleno restablecimiento del orden jurídico infringido y, por tanto, en su caso, para la reposición a su estado originario de la realidad física alterada."

CAPITULO III.- LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS. CONTENIDO Y PROCEDIMIENTO PARA SU OTORGAMIENTO

Artículo 177.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

En cuanto a las Licencias Urbanísticas se estará a lo dispuesto en el Capítulo II "Las licencias urbanísticas" del Título VI de Disciplina

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

Urbanística de la LOUA.

SECCIÓN 1ª. LICENCIAS SOBRE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 178.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL.

Queda regulado en el art. 169 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 169. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la presente Ley, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

b) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

instrumentos de planeamiento.

g) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del 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.

3. No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, a las que se refiere el artículo 158 de la LOUA.

4. A los efectos de esta Ley, cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

5. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de esta Ley."

Artículo 179.- CARÁCTER REGLADO DE LAS LICENCIAS.

Las licencias urbanísticas se otorgarán según las previsiones de la LOUA con sujeción a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), vigente en el momento de la concesión *y* con arreglo a las condiciones *y* procedimiento regulados en el presente capítulo, debiéndose observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes o futuras, que afecten a la edificación y uso del suelo que puedan promulgarse por Órganos de la Administración Central o Autonómica en el ejercicio de sus respectivas competencias sectoriales, tales como protección del medio ambiente, prevención de incendios, establecimientos turísticos, seguridad e higiene en el trabajo, costas, carreteras, etc., en cuyo caso, se exigirá el previo informe del

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

organismo competente.

SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO EN EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIA URBANÍSTICAS

Artículo 180.- COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde en este Ayuntamiento al Alcalde con arreglo al art. 21.1.q de la LBRL, dado que un tal competencia no ha sido delegada en la Junta de Gobierno municipal.

Artículo 181.- DEL PROCEDIMIENTO Y CONTENIDO DE LAS LICENCIAS.

Queda regulado en el art. 172 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 172. PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

1ª La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

2ª Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

3ª Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.B) b) o las Actuaciones de Interés Público sobre estos terrenos previstas en el artículo 52.1.C) ambos de esta Ley, se requerirá la previa

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

4ª Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.

5ª La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

6ª La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada."

Artículo 182.- EFICACIA TEMPORAL Y CADUCIDAD DE LA LICENCIA URBANÍSTICA.

Queda regulado en el art. 173 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 173. EFICACIA TEMPORAL Y CADUCIDAD DE LA LICENCIA URBANÍSTICA.

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. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

3. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
1 0 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. 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, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de esta Ley."

Artículo 183.- OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

1. Cuando se trate de la realización de obras de urbanización que por no estar comprendidas en un Proyecto de Urbanización exijan el otorgamiento de la oportuna licencia, la solicitud habrá de acompañarse de la siguiente documentación:

a) Plano de situación a escala no inferior a 1/2.000 por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b) Proyecto técnico por triplicado.

c) Documentación suficiente a nivel de proyecto básico tanto gráfica como alfanumérica en soporte informático, debiendo de reflejarse los linderos del terreno sobre el que se actúe, en coordenadas U.T.M

2. El Proyecto técnico desarrollará, según que la naturaleza de la obra así los comprenda, conceptos como:

Movimientos de tierras.
Eliminación de elementos existentes.
Obras de fábrica.
Pavimentación.
Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
Evacuación de aguas pluviales y saneamiento.
Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
Plantaciones de arbolado y jardinería.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

3. El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyectan, su disposición y condiciones.

b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.

c) Plano topográfico a escala no menor a 1/1.000 con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y el arbolado existente.

d) Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiere.

e) Planos acotados *y* detallados de las obras *y* servicios proyectados.

f) Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.

g) Pliego de condiciones económico-facultativas con indicación del orden de ejecución de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

4.- Serán de obligado cumplimiento las determinaciones contenidas al punto "Condiciones generales de la urbanización" del Plan General de Ordenación vigente.

SECCIÓN 3º. DE LAS DETERMINACIONES Y DOCUMENTOS NECESARIOS EN ACTUACIONES CONCRETAS

Artículo 184.- EN DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES.

La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los siguientes documentos:

a) Plano de situación a escala 1/2.000, copia del plano oficial municipal y de emplazamiento a escala 1/500.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010

b) Croquis de plantas, alzados y separaciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

c) Memoria técnica en la que incluyan las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos, así como de los servicios públicos existentes (alumbrado público, tendido de teléfonos, etc.).

d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietarios o el técnico designado para dirigir la obra.

e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visados por el correspondiente Colegio Oficial.

f) Los derribos se verificarán con sujeción al horario establecido por la Policía Local para la ejecución del mismo, debiendo solicitar el interesado la fijación del horario con una antelación de 72 horas.

g) Queda prohibido la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.

h) Los materiales procedentes de derribos o de cualquier clase de obra se transportarán a vertedero autorizado en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

i) Queda prohibido arrojar escombros a la calle, siendo responsables de los daños que se produzcan el director técnico de las obras. Igualmente queda prohibido ocupar la vía pública con materiales y maquinarias que se empleen en la construcción salvo autorización expresa del Ayuntamiento lo que comportará el pago de la tasa de ocupación de vía pública.

j) En todo caso cuando se *vaya* a comenzar un derribo o vaciado importante el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

Artículo 185.- EN MOVIMIENTO DE TIERRAS.

Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000 .

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1/500 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación, el arbolado existente *y* la posición en planta *y* altura de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén, así como de las instalaciones o servicios públicos que, por su proximidad, puedan igualmente resultar afectados.

c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar; así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, la vía pública, los servicios públicos y las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.

e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

f) Documentación y estudios del suelo, a que se refiere el artículo 63 sobre la Protección del Suelo.

g) Documentación suficiente de la actuación tanto gráfica como alfanumérica en soporte informático, debiendo de reflejarse los linderos del terreno sobre el que se actúe, en coordenadas U.T.M.

Artículo 186.- EN PARCELACIONES.

1. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos que en el caso de la memoria y planos será por triplicado:

a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas cuando estuviere implantada.

c) Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000.

e) Plano topográfico de información a escala 1/500 en el que se sitúen los linderos de la finca *y* se representen los elementos naturales *y* constructivos existentes, referidos a la red local de apoyos de campo del término, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación.

f) Plano de parcelación a la misma escala.

g) Documentación de la parcelación, tanto gráfica como alfanumérica en soporte informático, debiendo de reflejarse los linderos del terreno sobre el que se actúe, en coordenadas U.T.M

2.- Una vez concedida la licencia de parcelación, en el plazo de quince días hábiles, contados a partir de su notificación, se deberán presentar los documentos correspondientes acreditativos de la declaración de modificación de elementos tributarios, a efectos del Impuesto sobre bienes inmuebles y demás tributos municipales que correspondan.

Artículo 187.- EN MODIFICACIONES DE USO.

1.- Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente.

b) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCIA

c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.

d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad *y* aislamiento térmico *y* acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

2.- Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Artículo 188.- PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS Y AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN.

1.- Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra *y* sus colindantes con la indicación de su altura máxima, posición del contrapeso *y* de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido, firmado por el arquitecto, técnico competente autor del proyecto o el Director de las obras.

Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará así mismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento, y su desmontaje.

c) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y de su estancia en obras.

2.- La petición de licencia para la instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en la que *vaya a* utilizarse.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCIA

3.- En todo caso tanto las grúas como los otros elementos auxiliares deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Las torres para grúas y montacargas usadas para elevar o descender materiales en las obras, deberán ser de materiales resistentes de suficiente capacidad *y* solidez. Serán amarradas rígidamente *y* se apoyarán sobre bases firmes. Los elementos más importantes de la torre se unirán con empernaduras.

b) Si fuera preciso, las torres estarán correctamente arriostradas. Las amarras no deberán fijarse en partes inseguras. Cuando sea imprescindible pasar con arriostramientos o amarras sobre la vía pública la parte más baja estará suficientemente elevada para que no obstaculice el tránsito normal de vehículos y peatones.

c) Ninguna clase de grúa podrá situarse ni en las calzadas, ni en la acera de las vías públicas, y sí únicamente en el interior del inmueble o dentro de la valla de protección que, en todo caso será obligatorio construir, en caso de tener que situar la grúa en la vía pública, además de la documentación exigida por la Consejería de Empleo y Desarrollo Técnico, deberá solicitar autorización para dicha instalación aportando proyecto de montaje redactado por técnico competente.

d) Se preverán las defensas para evitar el contacto con canalizaciones, conexiones y conducciones de servicio público.

e) Si fuera necesario retirar marcas de nivelación, soportes de alumbrado, cables tensores u otros elementos de servicios públicos, deberá contarse por anticipado con las entidades o compañías suministradoras interesadas, corriendo a cargo del solicitante los costos que se ocasionen.

f) Será obligatorio que los elementos transportados por la grúa vayan alojados o suspendidos de forma que guarden las debidas garantías de seguridad a juicio del Director Facultativo de las obras y siempre bajo su responsabilidad.

4. Cuando la grúa deje de funcionar, tanto el brazo como el contrapeso quedarán proyectados dentro del recinto de la obra, siendo sancionada la empresa constructora por el incumplimiento de esta prescripción.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

5. En todo caso serán de aplicación las normas de la Orden de 28 de Junio de 1988 que aprueba la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Mantenimiento referente a Grúas torre desmontables para Obras.

Artículo 189.- PARA EL DE VALLADO DE OBRA.

1.- Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente Licencia de Obra Municipal o derribo o simultáneamente con ésta.

2.- En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2m. de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad *y* conservación decorosa, *y* situada a la distancia máxima de 2m. de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre para los peatones, para lo que el Técnico Municipal correspondiente fijará las característica de la valla.

3.- Cuando por las características de la acera y de la vía pública, por la ubicación de la valla se dificultase el tránsito de los viandantes, el Técnico Municipal fijará las características de la valla, y se ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas medidas de seguridad para la circulación en la vía pública.

4.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer en sí mismas o en su montaje, peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5.- En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6.- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7.- Las instalaciones de las vallas se entienden siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras o estén

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público. Debiendo procederse a cercar la parcela conforme a la alineación oficial, con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa.

Artículo 190.- PRIMERA UTILIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

1.- Terminadas las obras o instalaciones, el titular o promotores de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización, ocupación o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

a) Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

b) Documentación final de obra en la que se refleje el estado final de las mismas.

c) Documentación final de obra a nivel de proyecto básico tanto gráfica como alfanumérica en soporte informático, reflejándose los linderos del terreno sobre el que se actúe, en coordenadas U.T.M

d) Copia de la declaración de alta a efectos fiscales del inmueble, tanto del I.B.I. como de otras tasas o servicios municipales.

2.- Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso, y de la puesta en servicio. Si por el contrario, se observase algún defecto se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

telefonía, exigirán para la tramitación de los respectivos servicios, la licencia de primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones generales a que se refieren los Art. 169.1.e de la LOUA y 1.10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

4.- Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice, según lo establecido en las presentes ordenanzas.

5.- Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizará el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras o gastos hayan sido ejecutados satisfactoriamente.

Artículo 191.- COLOCACIÓN DE CARTELES DE PROPAGANDA VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.

1.- Para aquellos carteles que se pretendan instalar en terrenos o edificios privados, junto con la solicitud se aportará la documentación siguiente, según se trate de carteles adosados a la edificación o exentos:

a) Carteles adosados a la edificación:

- Plano de emplazamiento referido al 1/2000 del Plan General. - Croquis con medidas.
- Características del cartel, con especificación de si es luminoso, pintado, metálico etc.
- Leyenda del cartel y colores a emplear.
- Presupuesto de la instalación.

b) Carteles exentos (carteleras o vallas publicitarias).

1.1. Proyecto técnico de las instalaciones de las carteleras, redactado por un técnico competente que constará de:

- Memoria descriptiva de la instalación que se pretenda.

- Plano de situación a escala 1/2000, acotado al punto de referencia más próximo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

- Planos de planta, sección y alzado a escala 1/1000 y acotados, del estado actual y futuro con la cartelera y dimensiones de cada una de ellas.

- Fotografía del emplazamiento, tamaño 13 por 18 centímetros en color.

- Presupuesto total de la instalación.

1.2. Autorización escrita del propietario del emplazamiento, número del documento nacional de identidad, dirección y teléfono.

1.3. En todo caso, las instalaciones deberán guardar la separación a linderos públicos y privados que se fijan en las ordenanzas de edificación de la zona respectiva.

1.4. Póliza de responsabilidad civil en vigor que garantice la responsabilidad derivada del ejercicio de la actividad.

2.- Cuando los carteles, anuncios o vallas publicitarias pretendan instalarse en terrenos de dominio público deberá haberse obtenido previamente la concesión o licencia del Organismo correspondiente titular de dicho dominio, sin cuyo requisito no se procederá al otorgamiento de la licencia.

Artículo 192.- CALICATAS Y ZANJAS EN VÍA PÚBLICA.

La solicitud de la Licencia de calas o zanjas para la acometida a las redes de servicios públicos, habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa:

a) Plano de situación a escala en el que se delimita la finca en la que se va a realizar la acometida.

b) Croquis, en el que se macará la superficie de la cala, profundidad de la misma y demás características técnicas según la instalación de que se trate.

c) Presupuesto de las obras y medidas de seguridad a adoptar durante su ejecución.

En cuanto a la reposición del pavimento, se realizará por el interesado, salvo que el Ayuntamiento entienda que debe ser realizada por los servicios municipales. En ambos casos se deberá depositar la

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

oportuna fianza de conformidad con la valoración que efectúen los servicios técnicos municipales.

Artículo 193.- EN TALA DE ÁRBOLES.

La tala de árboles está sujeta a previa licencia urbanística, a cuyo efecto deberá efectuarse la oportuna solicitud acompañando los siguientes documentos:

a) Plano de Situación a escala 1/ 2.000 referido al P.G.O.
b) Plano del terreno a escala suficiente, con indicación de las especies afectadas, indicando tamaño y edad.
c) Repoblación que se propone en su caso o medidas a adoptar con el fin de preservar determinadas especies (trasplantes, etc..), en cuyo caso se acompañará el informe del técnico agrícola competente.

SECCIÓN 4ª. LICENCIA DE OBRAS MENORES

Artículo 194.- DETERMINACIÓN DEL CONCEPTO.

1.- Tendrán la consideración de obras menores:

a) Las de conservación, mantenimiento o reforma, que no afecten a elementos estructurales de los edificios o construcciones.
b) Las de escasa complejidad, nivel técnico y pequeña entidad económica, que por no prever en su ejecución situaciones de riesgo, no precisen de la redacción de un Proyecto técnico complejo.

2.- Las obras precisas para la adecuación de locales o dependencias en los que la actividad a que se hayan de dedicar quede regulada por el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, que aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, o por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, del Parlamento Andaluz, de protección Ambiental, ajustarán sus proyectos técnicos a las prescripciones exigidas en las citadas Normas, en razón al tipo de actividad que en cada caso se pretenda desarrollar.

3.- Sin carácter excluyente, serán consideradas obras menores, y por tanto, sometidas a la Licencia Municipal regulada en el artículo anterior, las siguientes:
3.1.- En la vía pública, y relacionadas con las edificaciones a la

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

que estén vinculadas:

a) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

b) Ocupación provisional de la vía pública para obras menores.

c) Construcción de barracones *y* quioscos para la exposición *y* venta.
d) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
e) Colocación de anuncios y bastidores para ello, exceptuando los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a Licencia de obras mayores.
f) Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a la vía pública.
g) Instalación de marquesinas para comercio.

3.2.- Obras auxiliares de la construcción.

a) Establecimientos de vallas o cercas de precaución así como andamios y similares.

b) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

c) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

3.3.- Pequeñas obras de reparación, modificación o adecuación de edificios.

a) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones estéticas, sin que se cambien su uso ni se modifiquen las condiciones de su apertura, siempre que la actividad pretendida no esté comprendida en la normativa citada en el punto 2 anterior.

b) Reparación de cubiertas y azoteas, salvo reposición de elementos aislados.

c) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico, salvo cuando se precise la colocación de andamio (salvo encalado anual).

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

d) Colocación de puertas y persianas en aberturas. e) Colocación de rejas.

f) Construcción, reparación o sustitución de tuberías.

g) Construcción de pozos y fosas sépticas.

h) Abertura o modificación de balcones, repisas o elementos salientes.

i) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

j) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes, obras en fachada. k) Construcción y modificación de escaparates.

l) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por Licencia de obras mayores.

ll) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas, que no afecten a la estructura.

3.4.- Obras en solares o patios.

a) Establecimientos de vallas o cercas definitivas cuando no precisen cimentación.

b) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela que están exceptuados de Licencia.

c) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correo en la vía pública.

SECCIÓN 5ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 195.- PRESCRIPCIONES GENERALES.

1.- Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

b) Conservar siempre que sea posible, el vado o vado exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

c) Mantener en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.

d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

2.- Además de las mencionadas prescripciones deben tenerse en obra a disposición de los agentes municipales:

a) El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.
b) Un ejemplar del proyecto aprobado, y con el sello de la Corporación.

3.- La autoridad municipal cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso, o bien su demolición o cierre, podrá colocar en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

Artículo 196.- DIRECCION FACULTATIVA.

1.- No se permitirá la iniciación de actividades de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa sin que se cumplan los requisitos siguientes:

a) Comunicación al Ayuntamiento del facultativo designado como director y de la aceptación efectiva de la dirección. Dicha comunicación se presentará por duplicado, y en su caso, en los mismos impresos oficiales correspondientes y deberá estar visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad, una de las citadas copias una vez diligenciada por el Ayuntamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

b) Cuando la obra comporte movimiento de tierras junto con la anterior notificación, se acompañarán los documentos que se previene para la concesión de licencia de dicho trabajo si no se hubieren aportado con la petición inicial.

2.- Toda la obra indicada sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 197.- RENUNCIA Y CAMBIO DE TÉCNICOS.

Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes ordenanzas, que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

El promotor de las obras en el caso indicado en el apartado anterior para poder continuar habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso se suspenderían las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

Artículo 198.- CARTEL DE OBRA.

Los promotores de actos de edificación o uso del suelo amparados por licencias urbanísticas para obras mayores, están obligados a instalar en lugar visible de la actuación, un cartel de 1,50 x 1 metro, con texto negro sobre fondo blanco, conteniendo la siguiente leyenda, que cumplimentarán por completo.

AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA
Expte. Nº Fecha:
Lugar:
Clase de Obra:
Nº Plantas sobre rasante:
Nº Plantas bajo rasante:
Promotor:
Constructor:
Arquitecto Director:
Arquitecto Técnico:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

TITULO VII.
DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPITULO I.- DEBER DE CONSERVACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y RUINAS

SECCIÓN 1ª. DEBER DE CONSERVACIÓN.

Artículo 199.- CONSERVACIÓN DE TERRENOS Y OBRAS.

Queda regulado en el art. 155 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 155. DEBER DE CONSERVACIÓN Y 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.
Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. 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.

3. 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.

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquéllas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010

dicho deber.

6. En todo caso, el municipio podrá establecer:

a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.
b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de esta Ley al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación."

SECCIÓN 2ª. DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 200.- SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA.

Queda regulado en el Art. 157 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"Artículo 157. SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

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 estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

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 a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A) 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 o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de 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.

B) 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 construcción o 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 necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio 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 dispuestos por esta Ley.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio 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.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de esta Ley."

SECCIÓN 3ª.- ORDENES DE EJECUCIÓN

Artículo 201.- ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA.

Queda regulado en el Art. 158 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 158. ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA.

1. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

de las multas coercitivas 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 del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina."

Artículo 202.- RUINA FÍSICA INMINENTE.

Queda regulado por el Art. 159 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 159. RUINA FÍSICA INMINENTE.

1. Cuando una construcción o edificación 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 urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El municipio 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 municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística."

CAPITULO II.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS

SECCIÓN 1ª. LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SUS CONSECUENCIAS

Artículo 203.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2012
JUNTA DE ANDALUCÍA

Queda regulado por el Art. 191 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 191. INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta Ley."

Artículo 204.- CONSECUENCIAS LEGALES DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

Queda regulado por el Art. 192 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 192. CONSECUENCIAS LEGALES DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en esta Ley dará lugar a la adopción de las medidas siguientes:

a) Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.
c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. En todo caso se adoptarán las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción."

Artículo 205.- PERSONAS RESPONSABLES.

Queda regulado por el Art. 193 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 193. PERSONAS RESPONSABLES.

Son responsables de las infracciones urbanísticas a todos los efectos:

1. En los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
1 6 NOV. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

a) Los propietarios, promotores, constructores, según se definen en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre (RCL 1999, 2799), de Ordenación de la Edificación, urbanizadores y cuantas otras personas tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como los técnicos titulados directores de los mismos, y los redactores de los proyectos cuando en estos últimos concurra dolo, culpa o negligencia grave.

b) Los titulares o miembros de los órganos administrativos y los funcionarios públicos que, por acción u omisión, hayan contribuido directamente a la producción de la infracción.

2. En los actos a que se refiere el apartado anterior ejecutados, realizados o desarrollados al amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística:

a) El titular del órgano administrativo unipersonal que haya otorgado las licencias o aprobaciones sin los preceptivos informes o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la infracción, los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de dichas licencias o aprobaciones en idénticas condiciones y el Secretario que en su informe no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico y jurídico, así como los funcionarios facultativos que hayan informado favorablemente las licencias o aprobaciones.

b) Las personas enumeradas en el apartado 1 de este artículo en caso de dolo, culpa o negligencia grave.

3. En los casos de prestación de servicios que se tipifican como infracción urbanística en el artículo 207.2.a) son responsables las empresas suministradoras.

4. Las personas jurídicas son responsables de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y, en su caso, asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

No obstante, no podrá imponerse sanción a las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las responsabilidades en que hayan podido incurrir las personas físicas que actúen por ellas y de la exigencia de indemnización de daños y perjuicios, así como de la restitución de la realidad física alterada y del beneficio ilícito obtenido.

De la obligación de pago de las multas y del beneficio ilícito obtenido impuesta a las personas jurídicas en virtud de lo establecido en esta Ley son responsables subsidiarios:

a) Los gestores o administradores cuya conducta haya sido determinante de que la persona jurídica incurriera en la infracción.

b) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción.

5. También podrán ser sancionadas las entidades y uniones sin personalidad jurídica, tales como comunidades de bienes o herencias yacentes, cuando la infracción consista en la transgresión de deberes o de prohibiciones cuyo cumplimiento les corresponda."

SECCIÓN 2ª.- LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y LAS SANCIONES.

Artículo 206.- CLASES DE INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

Queda regulado por el Art. 207 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 207. CLASES DE INFRACCIONES.

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones leves:

a) La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando ésta proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la

APROBADO DEFINITIVAMENTE
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
JUNTA DE ANDALUCÍA

continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar.

b) Todas las que, estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas en él de su clasificación como graves.

3. Son infracciones graves:

a) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

b) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley o, en virtud de la misma, por dichos instrumentos y los de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves.

c) La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora a que se refieren los artículos 179 y 180 de esta Ley.

4. Son infracciones muy graves:

A) Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable.
B) Las actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.
C) Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:

a) Suelo no urbanizable de especial protección.

b) Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás reservas para dotaciones.

c) Bienes o espacios catalogados.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

d) Otras determinaciones de la ordenación estructural previstas en el instrumento de planeamiento, cuyo desarrollo o ejecución se vea imposibilitado.

D) La inobservancia de las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado."

Artículo 207.- SANCIONES.

Queda regulado por el Art. 208 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 208. SANCIONES.

1. Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son las multas que para cada tipo específico se prevén en el Capítulo III de este mismo Título o, cuando la conducta infractora no sea objeto de tipificación específica, la establecida en el apartado 3 de este artículo para los tipos básicos descritos en el artículo 207 según la clase de infracción de que se trate, teniendo en cuenta, en ambos casos, las reglas establecidas para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones.

2. Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe.

3. Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior y salvo que la infracción constituya uno de los tipos específicos del Capítulo III de este Título, las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.

b) Infracciones graves: multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros.

c) Infracciones muy graves: multa desde 6.000 euros hasta 120.000 euros."

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

SECCIÓN 3ª. LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES EN MATERIA DE PARCELACIÓN

Artículo 208.- PARCELACIONES EN SUELO URBANO.

Queda regulado por el Art. 212 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 212. PARCELACIONES EN SUELO URBANO.

Se sancionarán con multa del diez al veinte por ciento del valor en venta de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística."

Artículo 209.- PARCELACIONES EN TERRENOS CON EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE.

Queda regulado por el Art. 213 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 213. PARCELACIONES EN TERRENOS CON EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE.

Se sancionarán con multa del quince al treinta por ciento del valor en venta de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en suelo con el régimen del urbanizable que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística, o de la ejecución de ésta."

Artículo 210.- PARCELACIONES EN TERRENOS CON EL RÉGIMEN JURÍDICO DE SUELO NO URBANIZABLE.

Queda regulado por el Art. 214 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 214. PARCELACIONES EN TERRENOS CON EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. Se sancionarán con multa del cuarenta al ochenta por ciento del valor de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, no siendo nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las parcelas correspondientes.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

2. Se sancionarán con multa del veinte al cuarenta por ciento del valor de los terrenos afectados aquellas segregaciones sobre terrenos que tengan dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento."

SECCIÓN 4ª. LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES EN MATERIA DE EJECUCIÓN.

Artículo 211.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Queda regulado por el Art. 215 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 215. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se sancionará con multa del setenta y cinco al ciento cincuenta por ciento del valor de las obras ejecutadas la realización de obras de vialidad, infraestructuras, servicios y otras de urbanización que se ejecuten en cualquier clase de suelo contraviniendo las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable."

Artículo 212.- DESARROLLO DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

Queda regulado por el Art. 216 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 216.DESARROLLO DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

1. Se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones y deberes para la ejecución del planeamiento derivados de los instrumentos de gestión y de ejecución correspondientes.
2. La cuantía de la multa se determinará en atención al valor de las obligaciones incumplidas."

Artículo 213.- CONSERVACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.

Queda regulado por el Art. 217 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 217.CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES

APROBADO DEFINITIVAMENTE
1 8 MAR. 20
JUNTA DE ANDALUCÍA

1. Se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y las dotaciones y servicios públicos correspondientes, así como las de conservar y rehabilitar las construcciones y edificaciones que el instrumento de planeamiento considere de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural.

2. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono, producido por el incumplimiento, de los elementos de la urbanización, las dotaciones y servicios públicos correspondientes y, en su caso, de las construcciones y edificaciones."

SECCIÓN 5ª. LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES EN MATERIA DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 214.- OBRAS EN PARCELAS Y SOLARES EDIFICABLES.

Queda regulado por el Art. 218 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 218. OBRAS EN PARCELAS Y SOLARES EDIFICABLES

1. Se sancionará con multa del cincuenta al cien por cien del valor de la obra ejecutada la realización de obras de construcción o edificación e instalación, en unidades aptas al efecto o en parcelas o solares edificables, cuando:

a) Contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable en materia de usos, situación de la edificación y ocupación permitida en la superficie de la parcela, edificabilidad u ocupación y altura.

b) Excedan de las permitidas con carácter general o particularizado en la situación legal de fuera de ordenación.

2. El valor de la obra ejecutada se calculará en función del valor en venta del bien inmueble correspondiente."

Artículo 215.- OBRAS EN CONTRA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Queda regulado por el Art. 219 de la LOUA que a continuación se transcribe:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
1 6 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

"ARTÍCULO 219. OBRAS EN CONTRA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se sancionará con multa del setenta y cinco al ciento cincuenta por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de obras de construcción o edificación e instalación en suelo clasificado como no urbanizable, urbanizable sectorizado y no sectorizado y urbano no consolidado que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable o se ejecuten, realicen o desarrollen sin la ordenación urbanística pormenorizada o detallada necesaria."

Artículo 216.- OBRAS EN RESERVA PARA DOTACIONES.

Queda regulado por el Art. 220 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 220. OBRAS EN RESERVA PARA DOTACIONES

Se sancionará con multa del ciento cincuenta al doscientos por ciento del valor de los terrenos afectados o de las obras ejecutadas si fuera mayor la realización de cualquier obra de construcción o edificación e instalación en terrenos destinados a parques, jardines o espacios libres, infraestructuras o demás reservas para dotaciones que impidan, dificulten o perturben dicho destino."

Artículo 217.- OTROS ACTOS DE USO DEL SUELO.

Queda regulado por el Art. 221 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 221. OTROS ACTOS DE USO DEL SUELO

Se sancionarán con multa de 600 euros a 90.000 euros los actos de movimientos de tierras, extracción de áridos, explotación de canteras y depósito de materiales en cualquier clase de suelo que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable.

La sanción se graduará teniendo en cuenta, entre otras circunstancias, la clasificación, categoría y superficie del suelo afectado y el volumen de la extracción o depósito de materiales."

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA

Artículo 218.- OCUPACIÓN, PRIMERA UTILIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DE USOS.

Queda regulado por el Art. 222 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 222. OCUPACIÓN, PRIMERA UTILIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DE USOS

Se sancionará con multa del veinte al veinticinco por ciento del valor del edificio, establecimiento o instalación, todo cambio en el uso objeto de la licencia o al que estén destinados y que contradiga la ordenación urbanística aplicable."

Artículo 219.- INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD EN LAS OBRAS.

Queda regulado por el Art. 223 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"Se sancionará con multa de 600 euros a 6.000 euros el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 178 de esta Ley."

SECCIÓN 6ª. LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES EN MATERIA DE BIENES Y ESPACIOS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO, CULTURAL, NATURAL Y PAISAJÍSTICO.

Artículo 220.- ACTOS CON INCIDENCIA EN BIENES O ESPACIOS DE VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL.

Queda regulado por el Art. 224 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 224. ACTOS CON INCIDENCIA EN BIENES O ESPACIOS DE VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL

1. Se sancionarán con multa del doscientos al trescientos por ciento del valor de lo destruido o alterado el derribo o demolición, el desmontaje o la desvirtuación en cualquier otra forma, total o parcial, de construcciones, edificaciones o instalaciones objeto de especial protección por la ordenación urbanística aplicable por razones de singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

3. Se sancionarán con multa del cien al ciento cincuenta por ciento del valor de lo destruido o alterado las actuaciones previstas en el apartado anterior que afecten a construcciones, edificaciones o instalaciones que, por la ordenación urbanística

APROBADO DEFINITIVAMENTE
1 6 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

aplicable, sean objeto de una protección de grado inferior al indicado en el apartado anterior."

Artículo 221.- ACTOS CON INCIDENCIA EN ESPACIOS O BIENES DE VALOR NATURAL O PAISAJÍSTICO.

Queda regulado por el Art. 225 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 225.ACTOS CON INCIDENCIA EN ESPACIOS O BIENES DE VALOR NATURAL O PAISAJÍSTICO

1. Se sancionará con multa del doscientos al trescientos por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de obras o desarrollos de cualesquiera otras actuaciones que afecten a espacios o bienes objeto de especial protección por la ordenación urbanística por su relevante valor natural o paisajístico.

2. Se sancionará con multa del cien al ciento cincuenta por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de obras o desarrollo de cualesquiera otras actuaciones que afecten a espacios o bienes protegidos por la ordenación urbanística por su valor natural o paisajístico.

3. La tala, la quema, el derribo o la eliminación por agentes químicos de masas arbóreas, vegetación arbustiva o de árboles aislados que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento serán sancionados con multa del cien al ciento cincuenta por ciento de su valor."

SECCIÓN 7ª. LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES EN MATERIA DE INSPECCIÓN

Artículo 222.- ACTOS QUE SUPONGAN OBSTACULIZACIÓN A LA LABOR INSPECTORA.

Queda regulado por el Art. 226 de la LOUA que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 226.ACTOS QUE SUPONGAN OBSTACULIZACIÓN A LA LABOR INSPECTORA

Se sancionará con multa de 3.000 euros a 6.000 euros la realización de actos a los que se refiere el apartado 3 del artículo

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

179, que supongan una obstaculización a la función inspectora para la protección de la ordenación urbanística."

DISPOSICIONES ADICIONALES

La Disposición Adicional Primera de la LOUA, sobre **la situación legal de fuera de ordenación,** regula:

"1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

2. El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación expresada en el artículo 34.b) y sin perjuicio de las recomendaciones que se establezcan por las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, el contenido de la situación legal a que se refiere el apartado anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones. La anterior definición se particularizará para las actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación en las unidades resultantes ejecutadas de forma clandestina o ilegal en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a esta Ley o en contradicción con ella, respecto de las que no sea ya legalmente posible, al tiempo de la entrada en vigor de esta Ley, medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido, y que el referido instrumento de planeamiento determine como incompatibles con el modelo urbanístico que se adopte.

3. En defecto de las directrices y determinaciones previstas en el apartado anterior se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1ª 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. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

2ª 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. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación."

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Disposición Transitoria Primera de la LOUA - Disposiciones de inmediata aplicación: Régimen urbanístico y valoraciones del suelo-, regula:

"1. Desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia, los Títulos II, III, VI y VII de esta Ley.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

1ª Clasificación del suelo a los efectos de su régimen urbanístico:

a) Tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.A) de esta Ley cuando el municipio disponga de Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta Ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

Sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el párrafo anterior, el municipio podrá redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que, tras el trámite de información pública por el plazo de veinte días, le corresponderá aprobar. El acuerdo de aprobación será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y comunicado a la Consejería competente en materia de urbanismo, junto con un ejemplar del documento.

b) Se considerará suelo urbanizable ordenado el suelo que, clasificado como suelo urbanizable o apto para urbanizar por el

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

planeamiento urbanístico, cuente con ordenación pormenorizada al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, y suelo urbanizable sectorizado el suelo que, teniendo idéntica clasificación que el anterior, esté comprendido en un sector ya delimitado al tiempo de entrada en vigor de esta Ley. El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar tendrá la condición de suelo urbanizable no sectorizado.

c) El suelo clasificado como no urbanizable por el planeamiento urbanístico vigente al tiempo de entrada en vigor de esta Ley continuará teniendo dicha condición.

d) Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección aquellos terrenos vinculados a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

e) En los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, no cuenten aún con Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano se estará a lo previsto en la disposición transitoria séptima.

2ª Régimen de la ejecución del planeamiento:

a) Las unidades de ejecución ya delimitadas en el momento de entrada en vigor de esta Ley se equipararán a todos los efectos a las previstas en ésta.

b) Los aprovechamientos fijados por el planeamiento en vigor al momento de entrada en vigor de esta Ley en términos de aprovechamiento tipo se entenderán establecidos, a todos los efectos, en los de aprovechamiento medio.

3ª Infracciones urbanísticas y sanciones:

a) La aplicación de lo dispuesto en el Título VII no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra anterior, los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de su inicio.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

2. Hasta que los Planes de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, el régimen urbanístico del subsuelo será el que resulte de la ordenación por ellos establecida."

SEGUNDA.- La Disposición Transitoria Segunda de la LOUA - **Planes e instrumentos existentes** -, regula:

"1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

1ª Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

2ª Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial.

La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAY. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

3. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito supramunicipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley prolongarán su vigencia conforme al régimen legal que les es aplicable hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor su planeamiento general conforme a lo dispuesto en esta Ley."

TERCERA.- La Disposición Transitoria Tercera de la LOUA - **Planes e instrumentos en curso de ejecución** -, regula:

"1. Con independencia de lo prevenido en el apartado 1 de la disposición transitoria primera, los planes de desarrollo que estuvieran en situación legal y real de ejecución, por tener aprobado el planeamiento urbanístico preciso y aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda, podrán seguir aplicándose de acuerdo con sus determinaciones, en los términos que se establecen en esta disposición transitoria.

La situación legal y real de ejecución, a que se refiere el párrafo anterior, tendrá que ser acreditada ante el correspondiente Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a la entrada en vigor de esta Ley mediante informe técnico protocolizado notarialmente por el promotor o el responsable de la actividad de ejecución; dicho informe deberá acreditar la situación en la que se encuentra cada una de las unidades de ejecución, con precisión de las obras ya realizadas, las que estén en curso y las aún pendientes de realización.

Dentro de los dos meses siguientes a la presentación de la documentación a que se refiere el párrafo anterior, el Alcalde, previa comprobación de la realidad, resolverá tener o no por acreditada la situación de en curso de ejecución, publicará su resolución en el Boletín Oficial de la Provincia y la comunicará a la Consejería competente en materia de urbanismo. En el caso de no producirse resolución expresa dentro de plazo, se entenderá dicha situación acreditada a todos los efectos y sin necesidad de ulteriores trámites.

Los Planes respecto de los que se hayan cumplido las disposiciones de los dos párrafos anteriores podrán continuar ejecutándose, hasta la completa materialización de sus previsiones

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCIA

dentro de los plazos en ellos establecidos o, en su defecto, de los tres años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley y, salvo que se declare el incumplimiento de las referidas previsiones, conforme a la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General y Autonómica, vigente en el referido momento.

2. El incumplimiento previsto en el último párrafo del apartado anterior se declarará previo procedimiento en el que se oirá a todos los interesados, cuya resolución determinará la caducidad del Plan correspondiente a los efectos de legitimar la actividad de ejecución."

CUARTA.- La Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA - **Planes e instrumentos en curso de aprobación** -, regula:

"1. Los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, haya recaído ya aprobación inicial continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenidas en la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General y Autonómica, vigente en el referido momento.

2. Las determinaciones de los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística a que se refiere el apartado anterior deberán ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere al Régimen Urbanístico del Suelo y la actividad de ejecución.

3. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal se asimilarán a Planes Generales de Ordenación Urbanística."

QUINTA.- La Disposición Transitoria Quinta de la LOUA -.**Restantes planes e instrumentos** -, regula:

"Los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en esta Ley. En cualquier caso, las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal se asimilarán a Planes Generales de Ordenación Urbanística."

SEXTA.- La Disposición Transitoria Sexta de la LOUA -.**Conservación**

APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

de urbanizaciones -, regula:

> *"Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada a la entrada en vigor de esta Ley a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen sin que les sea de aplicación lo dispuesto en los artículos 153 y 154 mientras no se produzca la plena adecuación del planeamiento general del municipio correspondiente a esta Ley."*

SÉPTIMA.- La Disposición Transitoria Novena de la LOUA **-Legislación aplicable con carácter supletorio** -, regula:

> *"Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:*
>
> *a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (RCL 1978, 1965; APNDL 13921), por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.*
>
> *b) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RCL 1979, 285), por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.*
>
> *c) Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (RCL 1978, 1986; ApNDL 13922), por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística."*

OCTAVA.- Aquellos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General de Ordenación Vigente, cuya urbanización ya se encuentra ejecutada, ya han sido recogidos en la actual Revisión como suelo urbano. Aquellos sectores de suelo urbanizable sectorizado del plan vigente, cuyos planes parciales de ordenación se encuentran aprobados definitivamente, pero cuya urbanización aun se encuentra sin ejecutar, se siguen manteniendo en la RPGOU, como suelo urbanizable sectorizado, ya que esta inclusión en este tipo de suelo no altera ni las previsiones del mismo, ni el aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado, ya que todos los sectores tienen un único aprovechamiento medio de 0,158 m2/m2

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

Este Plan deroga el aprobado por la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo en Sesión 10/95, de 19 de diciembre

APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCÍA