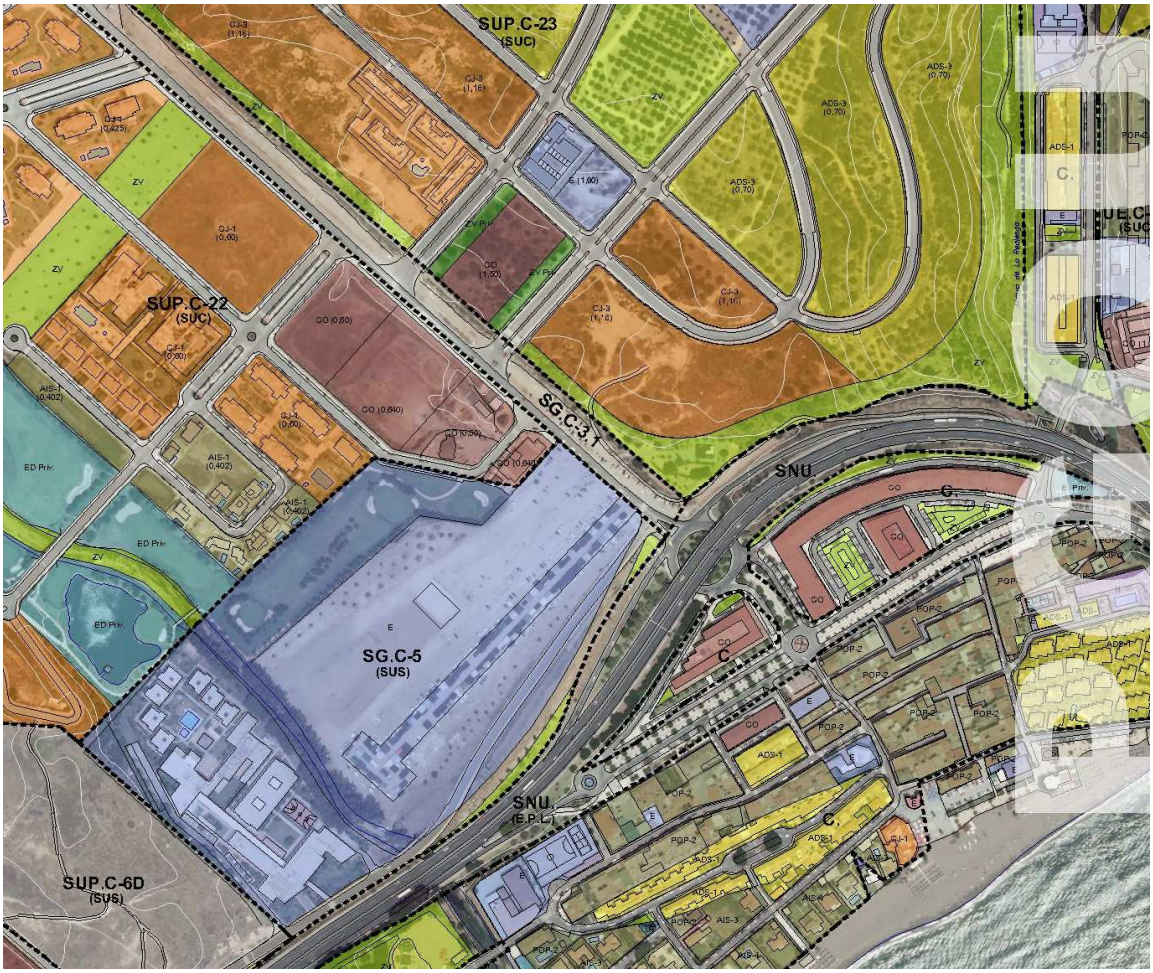
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

TEXTO REFUNDIDO

noviembre 2013



NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

MEMORIA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TÍTULO PRELIMINAR. INTRODUCCIÓN Y CONTENIDO DEL T.R.

INTRODUCCIÓN 1

CONTENIDO DEL TEXTO REFUNDIDO 4

TÍTULO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTULO 1º. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MIJAS: RAZONES PARA SU REVISIÓN 44

CAPÍTULO 2º. INCIDENCIA Y RESULTADO DEL TRÁMITE DEPARTICIPACIÓN PÚBLICA 55

TÍTULO II. MEMORIA INFORMATIVA. MONOGRAFÍAS

EL MEDIO FÍSICO 59

ESTRUCTURA ECONÓMICA 83

DEMOGRAFÍA 146

ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO 167

TÍTULO III. MEMORIA DESCRIPTIVA

CAPÍTULO 1º. LA ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DE MIJAS 182

CAPÍTULO 2º. EL TERRITORIO SOBRE EL QUE SE ACTÚA 187

CAPÍTULO 3º. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MIJAS 199

TÍTULO IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1º. EL SUELO URBANO 238

CAPÍTULO 2º. EL SUELO URBANIZABLE 258

CAPÍTULO 3º. EL SUELO NO URBANIZABLE 269

CAPÍTULO 4º. LA VIVIENDA PROTEGIDA 275

CAPÍRULO 5º. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES 284

CAPÍTULO 6º. DOTACIONES, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES EN LOS ÁMBITOS PREVISTOS A DESARROLLO INTEGRADO 299

CAPÍTULO 7º. LOS SISTEMAS GENERALES 300

CAPÍTULO 8º. ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL 319

TÍTULO V. ÁREAS DE REPARTO

CAPÍTULO 1º. CRITERIOS ADOPTADOS EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LA LOUA 322

CAPÍTULO 2º. CÁLCULO Y APLICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO 328

TÍTULO VI. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

CAPÍTULO 1º. CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN 340

CAPÍTULO 2º. PREVISIONES CONCERNIENTES A LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES 343

CAPÍTULO 3º. SUELO URBANO. RÉGIMEN DE PLAZOS 344

CAPÍTULO 4º. PREVISIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE 348

CAPÍTULO 5º. PREVISIONES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE 349

CAPÍTULO 6º. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DEL PGOU RESPECTO A LA OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS 350

CAPÍTULO 7º. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN ANTES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL 352

ANEJO. ESTUDIO DE TRÁFICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1º. DEL ÁMBITO, APLICACIÓN, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL 1

CAPÍTULO 2º. DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 4

CAPÍTULO 3º. DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL 10
CAPÍTULO 4º. DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES 13
CAPÍTULO 5º. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN 28
CAPÍTULO 6º. LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 32
CAPÍTULO 7º. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA 47
CAPÍTULO 8º. DE LOS SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS 52
CAPÍTULO 9º. DE LOS USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES 54
CAPÍTULO 10º. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS 62
CAPÍTULO 11º. ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA 64

TÍTULO II. REGULACIÓN DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN
CAPÍTULO 1º. REGULACIÓN DE USOS 65
CAPÍTULO 2º. REGULACIÓN DEL USO DE VIVIENDA 71
CAPÍTULO 3º. REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL 74
CAPÍTULO 4º. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO EXTRACTIVO 82
CAPÍTULO 5º. REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO 84
CAPÍTULO 6º. MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCIÓN 91

TÍTULO III. SISTEMAS
CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 98
CAPÍTULO 2º. SISTEMA VIARIO 101
CAPÍTULO 3º. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES 107
CAPÍTULO 4º. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS 112
CAPÍTULO 5º. PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS GENERALES 115
CAPÍTULO 6º. SISTEMA GENERAL DE LA ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE 117
CAPÍTULO 7º. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 121

TÍTULO IV. NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1º. DEFINICIONES DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 125

CAPÍTULO 2º. DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO 128

CAPÍTULO 3º. DETERMINACIONES SOBRE TERRENOS EN PENDIENTE 135

CAPÍTULO 4º. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS LIBRES 137

CAPÍTULO 5º. DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS 140

CAPÍTULO 6º. ENERGÍA ELÉCTRICA 146

CAPÍTULO 7º. DISPOSICIONES FINALES 148

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

CAPÍTULO 1º. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO 150

CAPÍTULO 2º. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION: DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL 152

CAPÍTULO 3º. EDIFICIOS PROTEGIDOS 169

CAPÍTULO 4º. ZONA DE VIVIENDA POPULAR (POP) 172

CAPÍTULO 5º. ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (AIS) 184

CAPÍTULO 6º. ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS (ADS) 189

CAPÍTULO 7º. ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ) 196

CAPÍTULO 8º. ZONA DE BLOQUES (BLQ) 200

CAPÍTULO 9º. ZONA DE INDUSTRIA (IND) 203

CAPÍTULO 10º. ZONA COMERCIAL (CO) 210

CAPÍTULO 11º. ZONA HOTELERA (H) 216

CAPÍTULO 12º. DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO 219

CAPÍTULO 13º. DETERMINACIONES GENERALES PARA LOS PLANES ESPECIALES 223

CAPÍTULO 14º. NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN 224

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

CAPÍTULO 1º. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 230

CAPÍTULO 2º. SUELO URBANIZABLE ORDENADO..... 235

TÍTULO VII. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

CAPÍTULO 1º. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO..... 237

TÍTULO VIII. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES GENERALES..... 242

CAPÍTULO 2º. CONDICIONES DE USO 247

CAPÍTULO 3º. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE 250

CAPÍTULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA TIPO DE EDIFICACIÓN 262

CAPÍTULO 5º. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE 275

CAPÍTULO 6º. REGULACIÓN DE CAMINOS..... 282

TÍTULO IX. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN 285

SEGUNDA. PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO 285

TERCERA. PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO INCLUIDOS EN UNIDAD DE EJECUCION 286

CUARTA. PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO..... 286

QUINTA. PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO 287

SEXTA. PLANES PARCIALES EN REGIMEN TRANSITORIO..... 287

SÉPTIMA. PARCELAS EN ZONAS CONSOLIDADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION DEL PLAN GENERAL 289

OCTAVA. ALCANCE DEL PLANEAMIENTO APROBADO 289

NOVENA. INTERPRETACIÓN DE LOS PRECEPTOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN RELACIÓN A LO ESTABLECIDO EN LA LOUA 289

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA 290

CUADROS ANEXOS..... 291

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

SERIE A1. Estructura General y Orgánica –11 planos, E:1/10.000–

SERIE A2. Protecciones y Afecciones –11 planos, E:1/10.000–

SERIE A3. Usos, Edificabilidades y Densidades –2 planos, E:1/20.000–

SERIE B. Calificación y Gestión –203 planos, E:1/2000–

SERIE C. Alineaciones y Rasantes –203 planos, E:1/2.000–

SERIE D. Infraestructuras –11 planos, E:1/2.000–

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1º.- DEL ÁMBITO, APLICACIÓN, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Art. 1.- Ámbito territorial del Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbana de Mijas tiene por objeto la ordenación urbanística integral del territorio que ocupa su término municipal.

El presente Plan General constituye la norma urbanística básica de la que se dota este municipio; en razón a tal, los planes que se formulen en desarrollo del mismo así como todo tipo de obras, edificaciones o actuaciones sobre el territorio observarán necesariamente las previsiones de aquél.

El presente Texto Refundido del Plan General es de nueva redacción y compendia todos los instrumentos urbanísticos que han venido a modificar el PGOU aprobado el 16/12/1999, los expedientes de cumplimiento de la resolución de la CPOTU, las correcciones de errores y la Adaptación Parcial del PGOU a la legislación urbanística vigente –Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía–.

Art. 2.- Documentos del Plan.

Las presentes Normas Urbanísticas, juntamente con la Memoria y la documentación gráfica contenida en los planos conforman el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Mijas.

Las menciones a la "legislación urbanística", hechas tanto en este artículo como en los sucesivos, ha de entenderse referida a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, ya que en la actualidad el PGOU de Mijas se encuentra Adaptado Parcialmente, en cuanto a sus determinaciones estructurales, a la mencionada Ley.

Art. 3.- Carácter vinculante del Plan.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en este Texto Refundido del Plan General.

La obligatoriedad de la observancia del Plan comportará las limitaciones que establece la legislación urbanística.

No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del Plan, podrán autorizarse sobre los terrenos usos u obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Art. 4.- Vigencia y Revisión del Plan.

1. El Plan General entra en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y mantiene su vigencia de modo indefinido en tanto no se proceda a su revisión.

2. En relación con su revisión, el PGOU-99 dispone:

> Son circunstancias con arreglo a las cuales procederá la revisión del Plan General las siguientes:
>
> a) Cuando hayan transcurrido más de 8 años de vigencia.
>
> b) Al aprobarse un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al término municipal de Mijas y en la medida en que el Plan General resulte alterado por aquél.
>
> c) La aparición de circunstancias sobrevenidas, no previstas por este Plan, de carácter demográfico, económico o infraestructural, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
>
> d) Cuando no se hubieran ejecutado en plazo aquellos elementos fundamentales de los servicios e infraestructuras básicas condicionantes de la ordenación del territorio, retrasando notoriamente el cumplimiento del Programa de Actuación del Plan y en consecuencia, dificultando o imposibilitando de hecho la consecución de sus objetivos.
>
> e) Por el agotamiento de su capacidad reguladora del proceso de desarrollo urbano.

Art. 5.- La revisión del Programa de Actuación.

Sobre la revisión del Programa de Actuación, la Adaptación Parcial a la LOUA ha establecido un nuevo programa al quedar desfasado en sus previsiones el del PGOU-99. Las previsiones de este nuevo programa quedan recogidas en el Título VI de la Memoria de este Texto Refundido, que son transcripción literal de las contenidas en la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

Art. 6.- La modificación de las previsiones del Plan.

En cualquier momento se podrán alterar las determinaciones y elementos del Plan General. Esta alteración que revestirá la forma de Modificación de Elementos del Plan General, se sujetará a las mismas disposiciones que regulan la tramitación y aprobación del Plan.

Cuando la modificación tienda a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

La modificación de elementos encuentra como límite último de su capacidad de reforma del Plan la necesidad de mantener la coherencia de las previsiones y la ordenación de aquél. A tal efecto el proyecto de modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la

reforma propuesta, así como el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos del Plan General que se modifica.

Art. 7.- Criterios de interpretación de las Normas.

Las normas de este Plan se interpretarán en razón de su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la Memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicados, atendiendo al espíritu y finalidad de aquellas.

En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

De existir discrepancia entre los diferentes documentos que integran el Plan General, se concederá mayor validez a los documentos escritos que a los planos.

Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Ejecución en suelo urbano, sectores de planeamiento parcial, Régimen Transitorio en Suelo Urbanizable Programado y ámbito de las áreas de Suelo Urbanizable no Programado, son aproximativos, teniendo en consideración que obedecen a una medición que se realizó sobre una base cartográfica a escala 1/2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente.

Art. 8.- Código de identificación de planos.

Los planos que integran el Texto Refundido del PGOU son los que a continuación se expresan, con el título y código de identificación que igualmente se especifica.

SERIE DE PLANOS A: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

A1.- Estructura General y Orgánica
A2.- Protecciones y Afecciones
A3.- Usos, edificabilidades y densidades globales.
Anejo. Red de Tráfico, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transporte público.

SERIE DE PLANOS B: CALIFICACIÓN Y GESTIÓN

SERIE DE PLANOS C: ALINEACIONES Y RASANTES

SERIE DE PLANOS D: INFRAESTRUCTURAS

CAPÍTULO 2º.- DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Art. 9.- Competencia.

El desarrollo del Plan General, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos que procedan en función de la clase de suelo y de los objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento de Mijas directamente o por medio de los órganos que a tal efecto constituya.

Los particulares podrán participar en el desarrollo de las previsiones del Plan General redactando Planes y Proyectos de iniciativa particular. El Ayuntamiento de Mijas facilitará a las corporaciones, asociaciones y particulares su participación en los procesos de formulación, tramitación y gestión del planeamiento.

Art. 10.- El Programa de Actuación.

El Programa de Actuación del Plan General es un documento de carácter normativo complementario de las presentes Normas que tiene por objeto: la fijación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo del Plan; la determinación de las previsiones respecto a la realización de los sistemas generales y el establecimiento de los plazos a que han de ajustarse las actuaciones en Suelo Urbanizable y Urbano.

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse en orden a la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General estarán sujetos al orden, prioridad y términos establecidos en el Programa de Actuación.

El incumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación facultará a la Administración actuante a la vista de interés urbanístico a elegir discrecionalmente cualesquiera de las siguientes opciones: formular directamente el planeamiento que proceda determinando el sistema de actuación aplicable; expropiar los terrenos para lo cual el citado incumplimiento del Programa es título suficiente que habilita tal conducta; a dejar fuera del Programa de Actuación el suelo que con anterioridad hubiese tenido la consideración de programado y a revisar la calificación urbanística de suelo urbano, pudiendo minorar como consecuencia de la misma el aprovechamiento otorgado.

En ningún caso la desprogramación o recalificación del suelo que obedezca a incumplimiento del Programa, podrá conferir derecho alguno de indemnización en favor del titular o titulares jurídicos del suelo salvo lo dispuesto en la legislación vigente.

La Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA definió los plazos generales de ejecución de las actuaciones, que se recogen en el Título VI –Previsiones de Programación y Gestión– de la Memoria de este Texto Refundido, para los suelos clasificados como Urbano No Consolidado y Urbanizable. No obstante prevalecerán sobre ellos los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente a la fecha de entrada en vigor de la Adaptación.

Los plazos establecidos en aplicación del párrafo anterior de este artículo se computarán a partir del momento de la entrada en vigor de la Adaptación Parcial o del instrumento de planeamiento de desarrollo que los dispuso.

El vencimiento de los plazos anteriores permitirá, tanto a los ciudadanos como a la Administración, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística y del suelo vigente para garantizar la ejecución del planeamiento.

Art. 11.- Suelo Urbano.

En Suelo Urbano, salvo el suelo objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, las determinaciones y previsiones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata sin perjuicio de que en algunos supuestos específicamente determinados, se exija la formulación de planeamiento de desarrollo, Proyecto de Urbanización y de las operaciones de reparcelación o compensación, según los casos, para la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, así como de las cesiones de aprovechamiento que este Plan, en cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente, preceptúa.

Art. 12.- Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales. Este tipo de suelo estará sujeto a la limitación de no realizar en él obras o construcciones de ningún tipo, a excepción de las reguladas en la legislación urbanística, hasta que se apruebe de modo definitivo el correspondiente Plan Parcial.

El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá coincidir con el sector delimitado por el Plan General y su ejecución se realizará en una o varias unidades de ejecución.

Art. 13.- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado se incorporará al proceso de urbanización y desarrollará el Plan General a través de la formulación de los Planes de Sectorización y de los Planes Parciales subsiguientes.

Este tipo de suelo, en tanto no sea objeto de un Plan de Sectorización estará sujeto a las limitaciones de la legislación urbanística y las que resulten del presente Plan.

Art. 14.- Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones del Plan General en Suelo No Urbanizable serán de aplicación directa e inmediata. No obstante, podrán formularse Planes Especiales sobre la base de las determinaciones del Plan General que tendrán por objeto alguna de las siguientes finalidades:

1) Protección del paisaje, del medio ambiente y de los elementos naturales.
2) Protección de las vías de comunicación.
3) Protección de los bienes culturales radicados en este suelo.

4) Protección de los espacios agrícolas y forestales.
5) La mejora del medio rural.
6) La ejecución de los sistemas generales localizados en este tipo de suelo.
7) La mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.
8) Turísticos en Medio Rural, sobre todas las categorías de suelo con excepción de los protegidos forestal o paisajísticamente.

Este tipo de suelo está sometido a las limitaciones de la legislación urbanística.

Art. 15.- Desarrollo de los Sistemas Generales.

1. Las determinaciones del Plan General sobre sistemas generales podrán desarrollarse mediante la formulación de los Planes Parciales del sector o sectores con el que estuvieron relacionados o incluidos.

Los sistemas generales también podrán ser objeto de Planes Especiales que tendrán por finalidad no sólo la regulación pormenorizada de dichos sistemas, sino también el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza, todo ello de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística.

2. El Planeamiento Especial podrá regular cualquiera de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio definida por los siguientes sistemas:

1. Sistema General Viario:
2. Sistema General de Espacios Libres.
3. Sistema General de Equipamientos comunitarios.
4. Sistema de infraestructuras y servicios básicos.
5. Protección y servidumbre de sistemas generales.
6. Zona Marítimo-Terrestre.

Art. 16.- Planes Parciales.

1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre Suelo Urbanizable Sectorizado y de las determinaciones de los Planes de Sectorización se realizarán mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

2. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por la legislación urbanística y disposiciones reglamentarias, y además como mínimo las siguientes:

a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de acuerdo con la ponderación fijada por el Plan General para la zona en que se encuentre, con referencia al uso y tipología edificatoria característicos.

b) Determinación de la ordenanza y ordenanzas reguladoras de la edificación sobre la superficie residencial neta que podrá ser cualesquiera de las ordenanzas "Edificios Protegidos", "Vivienda Popular" (POP), "Unifamiliar Aislada (AIS), "Unifamiliar Adosada"

(ADS), "Ciudad-Jardín" (CJ), "Bloque" (BLQ), "Comercial" (CO), "Industrial" (IND) y "Hotelera" (H), con sus correspondientes subzonas de las contenidas en el Título V de las presentes Normas, salvo que para determinados sectores quede ya fijado por el propio Plan General la aplicación concreta de alguna de ellas.

c) Delimitación de Unidades de Ejecución y sistema o sistemas de actuación aplicables. Estas determinaciones podrán ser no obstante modificadas mediante el procedimiento previsto en la legislación vigente.

d) Para determinados sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado el Plan General prevé ya la ordenación viaria secundaria e incluso la localización de ciertas piezas del equipamiento local. Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales determinaciones, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales. En todo caso, las vías primarias representadas en los planos del Plan General son de carácter vinculante.

3. Los planes Parciales comprenderán los documentos señalados en la legislación urbanística y los referidos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

4. Los Planes Parciales situados sobre sectores a los que el Plan General determina un aprovechamiento superior al medio de la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado, deberán contener forzosamente su división en unidades de ejecución y además especificar la cuantía del exceso de aprovechamiento e indicar los espacios de sistema general adscribibles al citado exceso, a los efectos de la compensación correspondiente, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

5. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener, además de las generales, las determinaciones que señala el art. 46 del Reglamento de Planeamiento y su documentación deberá ser completada con lo establecido en el art. 64 del citado Reglamento.

6. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener previsiones en orden a la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

Art. 17.- Planes Especiales de Reforma Interior.

En Suelo Urbano y en las zonas delimitadas por el Plan General se redactarán Planes Especiales que tendrán por objeto algunas de las finalidades previstas en la legislación urbanística y las que de forma particularizada señala el presente Plan General.

Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un

estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

Los Planes Especiales de Reforma Interior, comprenderán los documentos y determinaciones exigidas por la legislación urbanística y el Reglamento de Planeamiento, según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

Art. 18.- Plan de Etapas.

La documentación de los Planes Parciales y los Planes Especiales de Reforma Interior que lo requieran según la legislación urbanística, será completada con el Plan de Etapas que regulará el desarrollo ordenado de las obras de urbanización y edificación, según un orden de prioridades y una previsión temporal. Incluirá la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprende el sector, y de solicitar licencia de edificación.

El Plan de Etapas determinará el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de las diferentes unidades y el orden de ejecución de estas. El Plan de Etapas de los Planes Parciales no podrá prever un plazo superior de ocho años para la completa realización de la urbanización. Para los Planes Especiales de Reforma Interior ese plazo máximo se fija en diez años, si bien por motivos de la importancia o envergadura de la situación o por razón de los medios disponibles, podrá ser ampliado.

El incumplimiento del Plan de Etapas dará lugar a la ejecución de las garantías económicas que se hubiesen constituido y a las demás consecuencias legales previstas en la legislación urbanística.

Art. 19.- Estudios de Detalle.

Para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones del Plan General sobre Suelo Urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguna de las finalidades previstas en la legislación urbanística. Estarán sujetos a las limitaciones que en la legislación se expresan, manteniendo las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes y deberán contener los documentos justificativos del señalamiento de las alineaciones y rasantes así como la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Art. 20.- Planes Especiales de Protección y Catálogos.

1. En desarrollo de las previsiones del Plan General y/o para la conservación y valoración del patrimonio histórico-artístico y paisajístico del término municipal de Mijas, podrán formularse Planes Especiales de protección con el alcance y contenido que señalan la legislación urbanística.

2. De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento se elaborará un catálogo o catálogos de las construcciones y edificios de interés histórico-artístico, arqueológico o típico y de los lugares y elementos naturales de interés.

3. El Plan Especial que en aplicación de este precepto se formule para la protección y conservación del patrimonio residencial urbano, establecerá pormenorizadamente los usos y obras que pueden implantarse y realizarse en tales edificaciones individualmente consideradas de conformidad con las previsiones contenidas en las ordenanzas de "Edificios Protegidos" de este Plan General.

Art. 21.- Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento de Mijas, de conformidad con las prescripciones del Plan General sobre las distintas categorías de suelo, podrá implantar el documento denominado Cédula Urbanística que contendrá las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el término municipal.

Este documento habrá de precisar las circunstancias exigidas en la legislación vigente y el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO 3º.- DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Art. 22.- Competencia. Equidistribución y deberes legales. Presupuestos de la ejecución.

La ejecución del Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de Mijas que podrá asumir la gestión urbanística por cualquiera de los medios regulados por la legislación urbanística. Todo ello sin perjuicio de las actuaciones de la Comunidad Autónoma la esfera de sus competencias y de la actividad de los particulares en los términos expresados en la Ley.

La ejecución de este Plan General se realizará por Unidades de Ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos.

La ejecución garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que a costear y, en su caso a ejecutar de la urbanización.

Se requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

Art. 23.- Ejecución del Suelo Urbano.

La ejecución de las determinaciones del Plan General en Suelo Urbano se llevará a cabo por medio de las siguientes operaciones:

1. Allí donde la ordenación del suelo estuviera lo suficientemente detallada como para no precisar de un trámite ordenador previo será suficiente la aprobación del planeamiento general; en caso contrario se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

2. La delimitación y establecimiento de Unidades de Ejecución (UE) se hará de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Pueden ser discontinuas y cuando están excluidas de la delimitación –Actuaciones Aisladas (AA)–, los titulares de terrenos con aprovechamiento lucrativo o destinado a dotaciones públicas de carácter local quedarán sujetos al régimen previsto en el artículo 55.2 de la legislación urbanística.

El sistema de actuación para la ejecución de las previsiones del Plan General contenidos en la Unidad de Ejecución será el de compensación, expropiación o cooperación mediante proyecto de reparcelación según los casos, decretándose, para el aseguramiento de la

equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento la suspensión del procedimiento de concesión de licencias de edificación y parcelación con arreglo a lo establecido en la legislación vigente y el Reglamento de Gestión Urbanística.

La regulación, estatuto y régimen del Suelo Urbano No Consolidado se contiene en la Sección 1 –*Sobre el Suelo Urbano*– del Capítulo 6º –*La Clasificación y Categorización*– de este Título, en función de las situaciones diferenciadas que se han considerado para cada ámbito.

3. Cuando no se actúe a través de Unidad de Ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales previstos por la ordenación se producirá en la forma regulada por la legislación urbanística vigente. El señalamiento de alineaciones delimitará el suelo público del privado.

4. La formación de Planes Especiales de Protección y de Mejora del Medio Urbano.

5. La formulación de Proyectos de Urbanización para la ejecución de la ordenación y previsiones del Plan General.

Art. 24.- La ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En primer lugar mediante la formulación de los pertinentes Planes Parciales de Ordenación, sin cuya existencia el Suelo Urbanizable Sectorizado estará sujeto a las limitaciones del artículo 53 de la legislación urbanística.

2. La ejecución de los mismos se realizará por Unidades de Ejecución completas, determinadas éstas por los propios Planes Parciales o por la Administración actuante mediante el cauce expresado en el artículo 106 de la LOUA.

3. La ejecución de las unidades se realizará mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley a elección de la Administración actuante.

Art. 25.- La ejecución del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

La ejecución de las previsiones del Plan General sobre Suelo Urbanizable no Sectorizado se acomodará a las siguientes reglas:

1. La Administración Local de oficio o a instancia de parte podrá innovar el PGOU para el cambio de categoría de estos suelos mediante la tramitación de un Plan de Sectorización.

2. El Plan de Sectorización justificará expresamente la necesidad del cambio de categoría, valorará la ordenación que establezca y tendrá el contenido sustantivo que se establece en el artículo 12 de la legislación urbanística.

3. Aprobado el Plan de Sectorización, la ordenación pormenorizada se realizará mediante Planes Parciales si los suelos no han quedado adscritos a la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado.

La ejecución de los sectores se hará por el sistema de compensación, por cooperación, o por el de expropiación.

Art. 26.- La ejecución del Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones del Plan General en el Suelo No Urbanizable, en orden a su ejecución, son de aplicación directa. Se exceptúa de esta regla la ejecución de los sistemas generales o el establecimiento de protecciones localizadas en esta categoría de suelo que requerirán la formulación de Planes Especiales a tal objeto.

CAPÍTULO 4º.- DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES

Art. 27.- Actos sujetos a licencia. Deber y plazo de solicitud.

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, obras menores, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, la limpieza, entresaca y tala de especies arbóreas reseñadas en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La licencia se solicitará, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en los plazos que legalmente estén establecidos.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial de este Plan, incluso en la zona marítimo-terrestre y, en general, en todo el correspondiente término municipal, aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Art. 28.- Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado en sus distintas esferas o por Entidades de Derecho Público administradoras de bienes estatales, sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto la legislación vigente

Art. 29.- Carácter reglado.

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la LOUA, con sujeción a las determinaciones del presente Plan General y con arreglo a las condiciones que se señalan en este capítulo. Toda delegación deberá ser motivada.

En las actuaciones aisladas, la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en el artículo 55 de la LOUA.

Además, el otorgamiento de licencias deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes o futuras, que afecten a la edificación y uso del suelo, tales como la

normativa sobre prevención de incendio, así como las Ordenanzas que, en desarrollo del Plan, se aprueben en su día.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la LOUA y del presente Plan General. Sin perjuicio de su carácter reglado, el Ayuntamiento podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de las mismas si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

Art. 30.- Procedimiento y contenido del acto de otorgamiento de licencia.

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación de régimen local sin perjuicio de las especificaciones previstas en estas Normas.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. En la misma se entenderán incluidas las condiciones de edificabilidad, uso, estéticas e higiénicas o de otra naturaleza previstas en las Normas.

Para el Suelo Urbano No Consolidado incluido en Actuaciones Aisladas, tanto si el aprovechamiento permitido o aprovechamiento objetivo (AO) excediera del aprovechamiento subjetivo (AS), como si el AO fuese nulo o inferior al AS, se actuará mediante el procedimiento previsto en el artículo 55.2.B) LOUA.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, empresario o técnico director de las obras podrá dirigirse a la Administración concedente en demanda de información aclaratoria que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia. Fijándose los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

Art. 31.- Caducidad de las licencias.

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. Caducan igualmente como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras y actividades por un período igual o superior al señalado en el párrafo anterior. Estas circunstancias se harán constar expresamente en el expediente instruido al efecto según la legislación vigente.

En el supuesto de caducidad de la licencia por falta de iniciación de las obras o actividades, no se podrá conceder prórroga, debiendo el interesado formular nueva solicitud de licencia. En el supuesto de interrupción de las obras y actividades, con carácter excepcional y por una

sola vez, se podrá otorgar una prórroga cuando se justifique en debida forma que la interrupción obedeció a motivos de fuerza mayor.

También procederá la caducidad cuando requerido el propietario en alguno de los supuestos del artículo siguiente, no cumplimente en el plazo de seis meses, a partir de la notificación, el objeto del requerimiento.

En todos los casos la caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o la prórroga, en su caso, sin perjuicio de que, vencido el término, se declare expresamente producida aquella.

En el supuesto de caducidad por falta de actividad, el cómputo del plazo se iniciará a partir del momento en que se haya practicado la notificación del acuerdo de otorgamiento de la licencia. En el supuesto de interrupción de las obras o actividades el cómputo del término se iniciará a partir del momento de la suspensión o paralización de las obras o actividades.

Art. 32.- Plazos y suspensión del cómputo.

1. Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en la legislación de Régimen Local así como en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Presentado un proyecto con aprovechamiento superior al aprovechamiento subjetivo, el Ayuntamiento notificará esa circunstancia al interesado y le concederá un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.B) de la LOUA, los aprovechamientos necesarios.

Si presentando el proyecto se comprueba que el mismo es ajustado al aprovechamiento subjetivo (AS), pero no agota el aprovechamiento objetivo (AO) el Ayuntamiento lo comunicará al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que, previos los acuerdos de cesión, distribución o compra directa de aprovechamientos, puede presentar proyecto que agote dicho aprovechamiento.

Las transferencias de aprovechamiento a las que se refieren los dos párrafos anteriores será de aplicación a las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano No Consolidado y tendrán su reflejo en el correspondiente registro de transferencias de aprovechamiento.

2. El cómputo de los plazos para la concesión de licencia quedará suspendido por alguno de los siguientes motivos:

a) Durante el período de días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para que complete datos o aporte documentos.

b) Durante el período que transcurra desde que se produzca el requerimiento hasta que el interesado subsane deficiencias del proyecto.

c) Durante los días que mediaren entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan con arreglo a estas Normas y su efectiva constitución.

d) Durante los días que transcurran desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por concesión de licencias, con el carácter de depósito previo al pago de los mismos.

Art. 33.- Deficiencias subsanables e insubsanables.

1. Si el proyecto se adecuare estrictamente a los planos, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubieren cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.

2. Cuando a resultas del informe del órgano o servicio competente para examinar la petición de licencia se observaren deficiencias insubsanables, se denegará la licencia.

Se consideran deficiencias insubsanables todas aquellas cuya rectificación suponga introducir modificaciones sustanciales en el proyecto y, en todo caso, las siguientes:

a) No haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o no acreditar disponer del aprovechamiento suficiente de acuerdo con lo estipulado en el artículo anterior.

b) Señalar erróneamente la zonificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.

c) No respetar las determinaciones del Plan formulando un proyecto de obra, instalación o uso de suelo en contradicción con los usos admitidos, aplicando un coeficiente de edificabilidad superior al previsto, sobrepasando el número de plantas autorizadas o contraviniendo en forma grave la altura y profundidad edificable, o los condicionantes respecto a medianerías, ocupando las zonas verdes y espacios libres y cualquiera otra contradicción grave de análoga naturaleza a las consignadas.

d) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos, cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

e) No ajustarse a normativas específicas e imperativas, como la de prevención de incendios.

3. Si del examen de la petición resultara alguna deficiencia subsanable, por tanto de las no comprendidas en el número 2 de este artículo, de conformidad con el artículo 9.4 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, se comunicará al interesado para que en el plazo de quince días proceda a corregirla, con la advertencia de que transcurrido el término de seis meses desde la notificación sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la solicitud.

Art. 34.- Licencia condicionada a completar la urbanización.

Podrán concederse licencias en parcelas edificables clasificadas como Suelo Urbano que no tengan la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en el artículo 55 de la LOUA.

Art. 35.- Requisitos comunes a las solicitudes de licencia.

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiera, dirigidas al Alcalde y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente con las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.

b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del D. N. I. del interesado cuando se trate de personas físicas. Razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.

c) Situación y superficie de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.

d) Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.

e) Lugar y fecha.

2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento o dependencias que con tal carácter se hayan habilitado por el Ayuntamiento.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que según el tipo de licencia se determinan en los artículos siguientes.

Art. 36.- Licencia de parcelación.

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañará el proyecto de parcelación que contendrá, como mínimo, los siguientes documentos por duplicado.

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.

b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas cuando estuviera implantada.

c) Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas 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, así como las determinaciones de los Planos de Ordenación vinculantes.

f) Plano de parcelación a la misma escala.

Art. 37.- Licencias de obras de urbanización.

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

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) Cédula urbanística, si estuviera implantada, de la finca o fincas referidas.

c) Proyecto técnico por triplicado.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

- Movimiento 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 y saneamiento.

- Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.

- Red de distribución de gas.

- Plantaciones de arbolado y jardinería.

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 proyecten, 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 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.

Art. 38.- Licencia para movimiento de tierras.

Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

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 y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

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, vía pública y 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.

Art. 39.- Solicitud de licencia de obras.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando sea preceptivo.

b) Cédula urbanística, si estuviera implantada.

c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.

d) Proyecto técnico por triplicado visado por el Colegio Profesional competente.

e) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme al o expresado en estas Normas.

f) Título de propiedad, en los casos en que expresamente lo determine el Ayuntamiento.

2. El proyecto al que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.

b) Planos de emplazamiento a escala 1/2.000 y 1/500, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales y el vallado de obras. En el plano 1/500, cuando sea necesario, figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

c) Plano topográfico del solar en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

d) Planos de plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa comprensión, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le fueran aplicables.

e) Fotografía de la finca y sus colindantes en aquellas que se encuentren en el ámbito del Núcleo de Mijas, incluidas dentro de la Delimitación del Conjunto Histórico Artístico y zona de respeto que marque el P.G.O.U.

f) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones con las redes de distribución existentes.

g) Descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

h) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:

h') Normas sobre prevención de incendios.

h") Reserva de espacio para aparcamíentos y plazas de garaje.

h"') Previsión de instalación de antena colectiva de televisión.

h"") Previsión de dependencias para guardar los cubos de basura.

i) Ficha resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial que se apruebe.

3. Cuando las obras sean de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo que sean necesarios según la naturaleza de la obra, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

4. En las zonas de "Protección y Vigilancia Arqueológica", la licencia estará condicionada a la realización de trabajos de investigación de la riqueza arqueológica del subsuelo, así como a la extracción de los elementos y objetos que merezcan conservarse, procediéndose como establecen los artículos correspondientes del Título II de estas Normas.

5. Las solicitudes de licencia de obra nueva habrán de contener, además, una separata que precisará, los siguientes datos:

1) Memoria resumen de los datos básicos del proyecto, de los usos admitidos por el P.G.O.U. y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construirá escala 1/2.000.

2) Plano o planos de las plantas dedicadas a locales comerciales, oficinas y aparcamientos a escala 1/50 con reducción en el mismo plano a escala 1/500.

Art. 40.- Licencia de modificación de uso.

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que esta 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.

c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.

d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativo 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 aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Art. 41.- Licencia de derribo y de demolición en zona VIVIENDA POPULAR (POP-1).

1.- La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones en la zona calificada de Vivienda Popular POP-1, del núcleo de Mijas, se presentarán acompañadas por los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/500, copia del plano oficial municipal.

b) Croquis de plantas, alzados y secciones 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.

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 propietario y 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.

2.- Salvo para los casos en que existiera declaración previa de ruina inminente, la solicitud de licencias de demolición en esta zona, deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende demoler, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

Art. 42.- Licencia de Ocupación o Utilización.

Con la solicitud de licencia de ocupación o utilización de edificios, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Certificado final de obras y documentación gráfica correspondiente, suscrita por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial.

b) Fotocopia de la Licencia de Obras.

c) Fotografía de la fachada.

d) Impreso de alta de la edificación en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Art. 43.- Licencias de grúas-torre.

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 de 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 autor del proyecto o el Director de las obras.

Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a 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 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.

Art. 44.- Peculiaridades de la licencia de obras menores.

Tendrán la consideración de obras menores, las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras en solares o patios, tales como:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.

- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.

- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta. (1)

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.

- Colocación de postes.

- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.

- Instalación de marquesinas.

- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura. (2)

- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos. (3)

- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.

- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.

- Colocación de puertas y persianas en aberturas.

- Colocación de rejas.

- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

- Construcción de pozos y fosas sépticas. (2)

- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.

- Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares. (2)

- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes. (1)

- Construcción o modificación de escaparates. (1)

- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras. (2)

- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

- Establecimiento de muros. (2)

- Construcción de vallas. (1)

- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio. (1)

-Construcción de piscinas. (2)

En los casos señalados con (1) las obras precisarán de planos informativos firmados por técnico competente y visados por su Colegio Profesional.

Los señalados con (2) precisarán de Proyecto Técnico.

Los señalados con (3) precisarán de Dirección de Obra de Aparejador o, en su caso. Ingeniero Técnico.

Art. 45.- Licencia de apertura: Calificación de actividades.

Se regirá por la normativa contenida en la Ley 7/94, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, así como a sus Anexos Primero, Segundo y Tercero.[1]

1. Se consideran inocuas sin perjuicio de las incluidas en la Ordenanza Municipal correspondiente y por lo tanto no calificadas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a, producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

2. Se consideran sin perjuicio de las incluidas en la legislación vigente, calificadas las actividades siguientes:

a) Molestas: Las que constituyen incomodidad por ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión, o sustancias que eliminen siempre que estas no sean Insalubres, nocivas o peligrosas, en cuyo caso quedarán comprendidas en el lugar que les corresponda.

b) Insalubres: Las que den lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

[1] Las referencias a la Ley 7/94, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental ha de entenderse a la legislación ambiental vigente.

c) Nocivas: Las que por las mismas causas puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

d) Peligrosas: Las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes o que produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.

3. Las categorías de las diversas industrias así como las compatibilidades de uso y los límites máximos en cada situación, son reguladas por estas Normas Urbanísticas en el Capítulo 3º del Título II y podrán ser desarrolladas mediante una ordenanza especial.

4. Todas las instalaciones deberán cumplir las medidas de prevención ambiental determinadas por el Título II y los Anexos primero, segundo y tercero de la Ley 7/94, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental.

Art. 46.- Licencia de apertura: Documentación.

1. Para las actividades inocuas se precisará:

a) Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.

b) Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si esta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1/2.000, copia del plano oficial.

c) Declaración de la potencia en motores a instalar.

d) Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias, suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional,

e) Fotocopia del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

2. Para las actividades calificadas se precisará:

a) Los documentos a que se refieren las letras a, b, c y e del punto 1, del presente artículo.

b) Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa inteligencia del mismo tanto en sus aspectos urbanísticos, industriales y sanitarios.

Art. 47.- Licencia de extracción de áridos, edificios catalogados y zona de restos arqueológicos.

La regulación de las condiciones específicas que deben revestir las licencias sobre extracción de áridos, de "Edificios Protegidos", y edificaciones sobre zona en donde se hubiera detectado la existencia de restos arqueológicos se contiene en:

- Licencia para extracción de áridos: Capítulo 4º del Título II.

- Licencia sobre edificios incluidos en la "Ordenanza de Edificios Protegidos": Capítulo 3º del Título V.

- Licencia sobre zona restos arqueológicos y zona sometida a vigilancia de restos: Capítulo 6º del Título II.

CAPÍTULO 5º.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Art. 48.- Determinaciones de la Ordenación estructural del municipio.

De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística el planeamiento general vigente en el municipio de Mijas contiene la ordenación estructural del término municipal según se define en el artículo 10.1 de la LOUA, estableciendo la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Mijas.

En su virtud, las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican, en lo referente a su ubicación espacial y dimensiones físicas, en los planos de ordenación estructural de este documento, y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta Normativa Urbanística.

Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural no podrán ser modificadas por ningún planeamiento de desarrollo.

Art. 49.- Identificación de la Ordenación estructural.

La ordenación estructural del municipio queda integrada por los siguientes elementos y determinaciones:

A. Las que establecen la clasificación del suelo determinando la clase y categoría en que queda adscrita cada porción de suelo.

La identificación de estas determinaciones es la contenida en los planos de la serie correspondiente, y su regulación se concreta en estas Normas Urbanísticas.

B. Las que identifican los terrenos pertenecientes a los Sistemas Generales de Comunicaciones, Espacios Libres y Equipamientos, así como las Normas que los regulan.

La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en los Planos de la serie correspondiente, y su regulación se concreta en estas Normas Urbanísticas.

Se entenderán pertenecientes igualmente a la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas, tales como depuradoras, centrales de captación, almacenamiento y tratamiento de agua y los elementos equivalentes de los diversos servicios, pero no así el trazado concreto de sus galerías, conducciones y redes de distribución.

C. Las relativas a la determinación de los Usos, Densidades y Edificabilidades globales o características de cada Zona del Suelo Urbano y cada Sector del Suelo Urbanizable, y que aparecen reflejadas en los cuadros que se incorporan al final de estas Normas Urbanísticas.

Tienen también carácter de determinación estructural la regulación de los usos contenida en el Capítulo 1º del Título II –Regulación de usos– de estas Normas Urbanísticas, así como la regulación del uso de vivienda protegida.

D. Las correspondientes a delimitación de Áreas de Reparto y Sectores en Suelo Urbanizable, así como las que conducen al establecimiento del Aprovechamiento Medio resultante en cada una de ellas.

La descripción de pertenencia de los ámbitos y Sistemas Generales a cada Área de Reparto se contiene en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbana, así como en los cuadros de esta Normativa.

E. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. A tal efecto, constituyen determinaciones estructurantes tanto la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida que se incluye en esta Normativa, como la atribución cuantitativa o de intensidad de este uso pormenorizado en forma de porcentaje de la edificabilidad que cada ámbito destine al uso residencial. No integra la ordenación estructural la ubicación concreta de este uso en el seno de cada ámbito, la cual será determinada por el instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada.

F. Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, así como la normativa que los regula.

En esta Normativa se establecen las distintas categorías en que se subdivide el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, así como los terrenos y elementos que integran cada una de ellas, y que se identifican y delimitan en los planos correspondientes.

G. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en Suelo No Urbanizable, y que se regulan en estas Normas Urbanísticas.

H. Las que definen y delimitan los ámbitos de Especial Protección en el recinto histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas otras referidas a las Categorías de Especial Protección contenidas en el Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos.

Tienen asimismo el carácter de determinación estructural la regulación del régimen de protección contenida en el Capítulo 6º del Título II –Medidas Singulares de Protección– de estas Normas Urbanísticas , así como las contenidas en el Capítulo 3º del Título V –Edificios Protegidos–.

La identificación de los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección se encuentra recogida en los planos correspondientes.

I. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público según su legislación sectorial, y que se contienen en el Título III –Sistemas– de estas Normas Urbanísticas.

J. Las que establecen la relación de los usos permitidos a los que pueden destinarse los ámbitos y las condiciones para proceder a su sectorización en el Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, para esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se accediese a su sectorización, contenidas en el Título VII –Regulación del Suelo Urbanizable No Sectorizado– de estas Normas Urbanísticas.

K. La red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamiento y localización de los elementos estructurantes de la red de transporte público del municipio que se identifican en los planos correspondientes.

Art. 50.- Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

1. Tienen la consideración de determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva las que, no siendo estructurales según se han definido en el artículo 9, tienen por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada de los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

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

b. En el Suelo Urbano No Consolidado, la delimitación de Áreas de Reparto y Ámbitos que las integran así como las que conducen al establecimiento del Aprovechamiento Medio resultante en cada una de ellas, junto con los Ámbitos que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de los objetivos a que la misma ha de atender, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada uno de ellos, así como las previsiones de programación y gestión.

c. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, los criterios y directrices que inspiran la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y gestión.

d. La definición que afecta a los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, y no tienen el carácter de estructural.

Art. 51.- Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Potestativa.

1. Por no venir exigidas como contenidos necesarios de los Planes Generales por la legislación urbanística vigente, tendrán la consideración de determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa las determinaciones de ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior.

2. Las determinaciones potestativas contenidas en este Plan tendrán carácter de recomendación para su seguimiento por el planeamiento de desarrollo para el caso del suelo urbano no consolidado y urbanizable, ambos sin ordenación detallada.

Con carácter general, y salvo para aquellos casos en que se refiera expresamente su carácter vinculante por haberse incorporado como criterio y objetivo de la ordenación detallada, se entenderán como meramente indicativas las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios que se incorporan en los planos de este Plan para el suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano objeto de planeamiento de desarrollo, si bien su alteración deberá justificar expresamente que la nueva solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del ámbito.

3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, ambos ordenados, tendrán el carácter de aplicación directa y vinculante.

Caso de que, en ejercicio de la potestad de planeamiento, y al objeto de mejorar la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el planeamiento general, la Administración Urbanística decida la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo no previsto, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para su seguimiento por el instrumento de planeamiento de desarrollo, si bien para apartarse de ellas deberá justificar expresamente que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses y objetivos generales.

CAPÍTULO 6º.- LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Art. 52.- Disposiciones generales.

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios salvo en los supuestos que la Ley define.

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento urbanístico se producirán en los términos fijados por las leyes. La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establece el presente Plan General en su clasificación y calificación urbanística.

Art. 53.- Definición y delimitación.

1. De conformidad con lo establecido en la legislación vigente se adscriben todos los terrenos del término municipal a las distintas clases y categorías establecidas en la misma, determinando con ello los regímenes específicos de derechos y deberes a que, conforme a lo regulado en dicha legislación, queda sometida su propiedad.

2. La clasificación y categorización del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística y en el planeamiento general.

3. Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones recogidas en este Texto Refundido, recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación a su desarrollo.

Art. 54.- Clasificación del Suelo.

1. El territorio ordenado por este Plan se clasifica a los efectos de régimen jurídico de suelo en los siguientes tipos: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable en sus dos categorías de Sectorizado y no Sectorizado y Suelo No Urbanizable en las categorías de Natural, Especialmente Protegido por Legislación y Especialmente Protegido por Planificación.

En los planos de Estructura General y Orgánica se refleja la clasificación del suelo.

2. El Suelo Urbanizable se convertirá en Urbano a través de los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios afectados.

3. El desarrollo del Suelo Urbanizable no Sectorizado responderá a las estrategias contenidas en el Programa de Actuación del PGOU, así como a las determinaciones del Capítulo 1º del Título VII de estas Normas, y en cualquier caso quedará suficientemente justificado conforme a las determinaciones del artículo 12.2 de la LOUA.

La revisión del programa se ajustará a lo dispuesto en el artículo 5 de estas Normas.

4. El Suelo no Urbanizable sólo podrá ser clasificado de Urbanizable en algunas de sus categorías en el supuesto de revisión del Plan General.

Art. 55.- Calificación del Suelo.

1. En atención al destino a que se vincula y por su función en la ordenación del territorio el Plan General califica el Suelo en sistemas y zonas.

2. Por sistemas se entiende el conjunto de suelos destinados por el Plan General a objetivos de carácter colectivo e interés general, que configuran la estructura general y orgánica del territorio.

3. De acuerdo con el programa de urbanización y edificación, el Plan General califica como zonas los suelos sometidos a un régimen uniforme en los que los particulares, de conformidad con este Plan y sus documentos complementarios, pueden ejercer sus facultades dominicales una vez descontadas las superficies de cesión obligatoria para sistemas. Dentro de cada zona, a su vez, pueden existir una o más subzonas, diferenciadas entre sí y respecto a la zona en el valor de algunos parámetros de la ordenación y edificación.

4. El Plan General en Suelo Urbanizable Sectorizado divide el territorio en sectores, que son unidades urbanísticas y geográficas de características homogéneas delimitadas por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicaciones o espacios libres o por elementos naturales, que serán objeto, cada uno de ellos, de un Plan Parcial.

5. El Suelo Urbanizable no Sectorizado se divide en ámbitos.

6. Para el Suelo no Urbanizable el Plan distingue diferentes modalidades en atención al uso y protección al que estén sometidos.

Art. 56.- Solar.

Tienen la consideración de solar la superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne los siguientes requisitos

1. Que esté urbanizado conforme a las normas mínimas.

2. Que tenga señalado alineaciones y rasantes.

SECCIÓN 1. SOBRE EL SUELO URBANO

Art. 57.- Categorización del Suelo Urbano.

En cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística, y a efectos de atribución de un estatuto diferenciado de derechos y deberes urbanísticos, el PGOU distingue, para los Suelos adscritos a esta clase, las categorías de Consolidado y No Consolidado según se definen y caracterizan éstas en la legislación, diferenciando a su vez cinco subcategorías según se definen en los artículos siguientes.

La delimitación de los distintos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, y de aquellos otros que quedan calificados como Suelo Urbano No Consolidado, se identifican en los planos de Estructura General y Orgánica de este documento.

Art. 58.- Estatuto y régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El Suelo Urbano Consolidado por la urbanización estará sujeto, además de a las obligaciones establecidas en los artículos 51.1.A) y 1.D), y artículo 56, todos ellos de la LOUA, a las otras limitaciones específicas de uso y edificación que le imponen las Normas Urbanísticas.

2. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento urbanístico objetivo pueden solicitar la licencia de obras cumpliendo en todo caso los deberes definidos en el apartado anterior y con las condiciones y limitaciones establecidas en el artículo 149 de la LOUA, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición, en su caso, de los terrenos calificados con uso y destino público.

3. La edificación de cualquier parcela requiere la previa ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares. Podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 55.2.B) de la LOUA.

4. En aplicación de lo establecido en la legislación urbanística aplicable (artículo 3.2.g. del Decreto 11/2008, de 22 de enero), la Adaptación Parcial redefinió los plazos previstos en el Plan General para el desarrollo de sus determinaciones en el Suelo Urbano Consolidado. La no iniciación de la edificación de las parcelas y solares en el plazo fijado al efecto, habilitará a la Administración Urbanística a aplicar las medidas previstas en la legislación vigente en ese momento.

5. Los suelos adscritos a esta categoría que procedan del desarrollo integrado de cualesquiera ámbitos, mantendrán la plena vigencia de las obligaciones que se deriven o tengan atribuidas en los correspondientes instrumentos de planeamiento de ordenación, equidistribución y ejecución, incluso la pertenencia u obligación de pertenencia a las

entidades con personalidad jurídica propia constituidas o pendientes de constitución y las obligaciones y derechos que de ellas dimanen, así como las otras obligaciones, beneficios y cargas de cualquier procedencia u origen que, en su caso, tengan atribuidas.

Art. 59.- La Categoría de Suelo Urbano No Consolidado. División y ámbitos que la integran.

1. Se adscriben a la Categoría de Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, habiendo sido adscritos a la clase de Suelo Urbano, su grado de urbanización no comprende todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o unos u otros no tienen las características o proporción adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, o precisa de renovación, mejora o rehabilitación que debe ser realizada mediante actuaciones integradas, por lo que no han resultado adscritos a la categoría de Consolidado definida en el anterior artículo.

Los ámbitos que en su virtud resultan adscritos a esta Categoría se relacionan los cuadros correspondientes de la Memoria y se identifican y delimitan en los planos correspondientes a la Estructura General y Orgánica.

2. Dada la disparidad de causas y grados de inadecuación de la urbanización que motiva la adscripción de los distintos terrenos a esta categoría de Suelo Urbano No Consolidado, se consideran las siguientes situaciones diferenciadas a las que se hace corresponder, a efectos de su ejecución urbanística, un estatuto específico:

A. Áreas de Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar como actuaciones Aisladas. **(AA)**

Se adscriben a esta subcategoría los terrenos pertenecientes a ámbitos que, contando con ordenación pormenorizada, presentan algún déficit o carencia en su grado de urbanización cuya ejecución o resolución no precisa operaciones jurídicas de reparto de cargas y beneficios más allá de una, en su caso, mera reparcelación económica con el alcance y efectos contemplados en el artículo 103 de la LOUA, o estar así reconocido en el Plan General objeto de esta Adaptación.

En su virtud, estas áreas pueden proceder bien de ámbitos delimitados directamente por el Plan General como Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado aún no ejecutadas, bien del desarrollo de estos mismos ámbitos, bien de la ejecución de Sectores de Suelo Urbanizable. Se relacionan en los cuadros correspondientes, identificándose con la misma denominación de su procedencia, complementada con las siglas (AA).

B. Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado en Régimen Transitorio. **(RT)**

Se adscriben a esta subcategoría aquellos ámbitos ya delimitados por el Plan General como Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado que tienen iniciado su

desarrollo pero no habían alcanzado, en el momento de la elaboración de la Adaptación Parcial, un grado de ejecución adecuado para ser considerados como Suelo Urbano Consolidado. Se relacionan en los cuadros correspondientes, identificándose con la misma denominación de su procedencia, complementada con las siglas (RT).

C. Áreas de Reforma Interior con Ordenación Pormenorizada. **(ARI)**

Se adscriben a esta subcategoría aquellos ámbitos delimitados por el Plan General como Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado que, teniendo por objeto la erradicación de los usos o edificaciones preexistentes, cuentan a tal efecto con ordenación pormenorizada, y ello sin perjuicio de la necesidad de formular, en su caso, Estudio de Detalle sobre porciones de dicho ámbito. Se relacionan en los cuadros correspondientes, identificándose con la misma denominación de su procedencia, complementada con las siglas (ARI).

D. Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Pormenorizada. **(OP)**

Se adscriben a esta subcategoría aquellos ámbitos delimitados por el Plan General como Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, y ello sin perjuicio de la necesidad de formular, en su caso, Estudio de Detalle sobre porciones de dicho ámbito. Se relacionan en los cuadros correspondientes, identificándose con la misma denominación de su procedencia, complementada con las siglas (OP).

E. Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Diferida. **(OD)**

Se adscriben a esta subcategoría aquellos ámbitos delimitados por el Plan General como Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado que no han iniciado, en el momento de elaboración de este documento de Adaptación Parcial, la tramitación del instrumento de planeamiento que debe establecer su ordenación pormenorizada, así como aquellos otros que, habiéndola iniciado, ésta recibió la aprobación inicial con posterioridad al 20 de enero de 2007. Se relacionan en los cuadros correspondientes, identificándose con la misma denominación de su procedencia, complementada con las siglas (OD).

Art. 60.- Estatuto y régimen del Suelo Urbano No Consolidado.

1. Todos los terrenos urbanos que se adscriben a la Categoría de No Consolidado gozan, con carácter general y cualquiera que sea la subcategoría en que han resultado adscritos, de los derechos y facultades que les reconoce la legislación vigente, quedando sometidos a su vez a los deberes que les asigna esa misma legislación, y ello sin perjuicio de las particularidades que, para algunas subcategorías, se especifican en este artículo.

El régimen de los ámbitos a ejecutar como actuaciones Aisladas, **(AA)**, será el establecido en el artículo 55.2 de la LOUA, a cuyo efecto la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial determina:

a. El aprovechamiento objetivo de cada porción de suelo será el que se deriva directamente de la tipología y ordenanza concreta asignada a la misma por el Plan General. El aprovechamiento subjetivo a que cada propietario tiene derecho será el equivalente al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo, excepción hecha de aquellos suelos adscritos por esta Adaptación Parcial a esta categoría de suelo procedentes de la ejecución de Sectores de Suelo Urbanizable en los que, al haberse levantado la carga urbanística de cesión de aprovechamiento desde el desarrollo del ámbito amplio al que pertenecieron, el aprovechamiento subjetivo coincidirá con el objetivo que tiene atribuido en el correspondiente instrumento de equidistribución.

b. En estos ámbitos, podrán formularse Estudios de Detalle con cualquiera de las finalidades previstas para este instrumento de planeamiento en la legislación vigente, siempre que no se reduzcan las superficies de cesión ni las secciones de la red viaria.

c. Los propietarios de parcelas pertenecientes a cualquiera de estos ámbitos que por sus características físicas o dimensionales no puedan materializar al menos el ochenta por ciento del aprovechamiento subjetivo a que tiene derecho, podrán requerir de la Administración Urbanística la redacción de un proyecto de reparcelación económica.

d. La edificación de cualquier parcela requiere la cesión efectiva a la Administración Urbanística del exceso de aprovechamiento subjetivo que en cada caso resulte o su compensación económica, así como la ejecución previa de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquella en solar.

e. Podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 55.2.B) de la LOUA.

f. Los suelos adscritos a esta categoría que procedan del desarrollo integrado de cualesquiera ámbitos, mantendrán la plena vigencia de las obligaciones que se deriven o tengan atribuidas en los correspondientes instrumentos de planeamiento de ordenación, equidistribución y ejecución aprobados, incluso la pertenencia u obligación de pertenencia a las entidades con personalidad jurídica propia constituidas o pendientes de constitución y las obligaciones y derechos que de ellas dimanen, así como las otras obligaciones, beneficios y cargas de cualquier procedencia u origen que, en su caso, tengan atribuidas.

3. El desarrollo de las Unidades de Ejecución en Régimen Transitorio, **(RT)**, se llevará a cabo de acuerdo con las previsiones de sus instrumentos de ejecución que se encontrasen aprobados definitivamente, y ello sin perjuicio de la necesidad de formular, en su caso, Estudio de Detalle sobre porciones de dicho ámbito y con cualquiera de las finalidades previstas para este instrumento de planeamiento en la legislación vigente, y siempre que no se reduzcan las superficies de suelo de cesión ni las secciones de la red viaria.

Cualquier modificación de la ordenación vigente tendente a incrementar el número de viviendas permitidas en el ámbito, así como aquella que, por sí misma o en unión de las aprobadas anteriormente sobre la misma Unidad de Ejecución afecte a la ordenación pormenorizada de suelos cuya capacidad supere las doscientas (200) viviendas, implicará la exigibilidad de prever la reserva de suelo para vivienda protegida establecida en estas Normas.

4. El desarrollo de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Pormenorizada, **(ARI)**, se llevará a cabo de acuerdo con las previsiones del Plan, y ello sin perjuicio de la necesidad de formular, en su caso, Estudio de Detalle sobre porciones de dicho ámbito con cualquiera de las finalidades previstas para este instrumento de planeamiento en la legislación vigente.

El transcurso del plazo que se establece para el desarrollo de estas áreas sin que alcance aprobación definitiva el instrumento redistributivo de beneficios y cargas, implicará la aplicación de las limitaciones establecidas en el artículo 17.5 de la LOUA, así como la exigibilidad de reserva para vivienda protegida establecida en el artículo 39 de este Anexo Normativo.

5. El régimen aplicable a las Unidades de Ejecución con Ordenación Pormenorizada, **(OP)**, será el establecido en el artículo 55.1 de la LOUA, y su desarrollo se llevará a cabo siguiendo las previsiones generales contenidas en este Plan, sin perjuicio de la necesidad de formular, en su caso, Estudio de Detalle sobre porciones de dicho ámbito.

Cualquier modificación de la ordenación vigente tendente a incrementar el número de viviendas permitidas en el ámbito, así como aquellas que, por sí mismas o en unión de las aprobadas anteriormente sobre la misma Unidad de Ejecución afecten a la ordenación pormenorizada de suelos cuya capacidad supere las doscientas (200) viviendas, implicará la exigibilidad de reserva de suelo para vivienda protegida establecida en estas Normas.

6. El régimen aplicable a las Unidades de Ejecución con Ordenación Diferida, **(OD)**, será el establecido en el artículo 55.1 de la LOUA, y su desarrollo se llevará a cabo siguiendo las previsiones generales contenidas en este Plan, a cuyo efecto el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada localizará en el ámbito la reserva de suelo para vivienda protegida establecida en estas Normas.

Art. 61.- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano No Consolidado.

1. Se mantienen y recogen en su integridad las determinaciones de la Adaptación Parcial a la LOUA del planeamiento general respecto de las Áreas de Reparto delimitadas en el Suelo Urbano No Consolidado, así como los criterios utilizados y valores resultantes para los coeficientes de ponderación de zona, usos globales y pormenorizados y tipologías edificatorias.

Los Cuadros de estas Normas contienen las determinaciones estructurales correspondientes a cada ámbito que conducen a la determinación del aprovechamiento medio de cada Área de Reparto, así como el valor que, en consecuencia, resulta para una de ellas.

2. Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada justificaran la adecuación del aprovechamiento objetivo resultante de tal ordenación respecto del atribuido por el Plan General mediante la aplicación de los criterios de éste para la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias adoptadas, y ello con independencia de la potestad que la legislación vigente otorga a dicho instrumento de planeamiento para establecer, respetando los criterios adoptados por el Plan General y a efectos exclusivamente de proceder a la equidistribución de beneficios y cargas en su seno, otros coeficientes de ponderación respecto de otras circunstancias que la legislación urbanística o catastral estiman incide en la valoración de los aprovechamientos, potestad esta que podrá ser ejercida bien en el instrumento de planeamiento, bien en el correspondiente instrumento de ejecución, función de las circunstancias a evaluar.

SECCIÓN 2. SOBRE EL SUELO URBANIZABLE

Art. 62.- Ajustes en la Clasificación y Categorización del Suelo Urbanizable.

1.- Se adscriben a la clase de Suelo Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que resultan conformes con los criterios establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- En cumplimiento de lo establecido en el artículo 47 de la misma Ley anterior, y a efectos de atribución de un estatuto diferenciado de derechos y deberes urbanísticos, esta Adaptación Parcial distingue, para lo suelos adscritos a esta clase, las categorías de Ordenado, Sectorizado y No Sectorizado, según se definen y caracterizan éstas en dicha legislación, diferenciando a su vez dos subcategorías en el seno de cada una de las dos primeras, las cuales se definen en los artículos siguientes.

Art. 63.- Determinaciones generales para el Suelo Urbanizable.

1.- La estructura general para el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado queda establecida mediante las determinaciones estructurales:

a. La delimitación de los terrenos que quedan adscritos a esta clase de suelo, y que se refleja en los planos de Estructura General y Orgánica.

b. Delimitación e identificación de los distintos sectores así como la adscripción de cada sector a las distintas categorías, contenida en estas Normas y en los planos correspondientes.

c. Asignación de los usos globales, edificabilidades, densidades y tipologías a implantar en cada sector, y que se especifican en las presentes Normas y los otros documentos del Plan.

d. Identificación y delimitación de los Sistemas Generales que el Plan adscribe, para su obtención, a esta clase de suelo, junto con la adscripción que, de su ejecución, se hace a los distintos sectores.

e. Identificación de las Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio de cada una de ellas, incluida la adscripción que a cada una de ellas se hace para su obtención de los distintos Sistemas Generales previstos y adscritos a esta clase de suelo.

f. Cuantificación de la edificabilidad e intensidad de uso o número de unidades a reservar en cada sector para su destino al uso pormenorizado de vivienda protegida.

g. Identificación y delimitación de los espacios, elementos y otros bienes interiores a cada sector que requieren especial protección por sus especiales valores ambientales, arquitectónicos, históricos o culturales, así como de los bienes de dominio públicos preexistentes y sus afecciones y servidumbres.

2.- Las determinaciones estructurales relacionadas en el apartado anterior, se completan, en cada caso, con las siguientes determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva:

a. Criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, incluyendo la cuantificación de las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y, en su caso, de los espacios libres, equipamientos y red viaria pertenecientes a los sistemas locales que garantizan la conexión y coherencia con la ordenación de las áreas y ámbitos colindantes.

b. Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

c. La identificación y delimitación, en su caso, de los espacios, elementos y otros bienes para los que el planeamiento vigente prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, que no pertenezcan a la ordenación estructural.

Art. 64.- La Categoría de Suelo Urbanizable Ordenado.

1.- Se adscriben a la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado los ámbitos delimitados en el planeamiento para su desarrollo unitario, que cuentan con ordenación detallada establecida por el instrumento de planeamiento adecuado y en vigor que legitima la actividad de ejecución.

Los ámbitos que en su virtud resultan adscritos a esta Categoría se relacionan en los Cuadros de estas Normas Urbanísticas, y se identifican y delimitan en los planos de la Estructura General y Orgánica.

2.- El Plan considera, en el seno de esta categoría de suelo urbanizable ordenado, las siguientes situaciones diferenciadas a las que hace corresponder, a efectos de su ejecución urbanística, un estatuto específico:

A. Suelo Urbanizable Ordenado en Ejecución: Constituido por aquellos sectores que, contando con ordenación pormenorizada en vigor, cuentan además con los correspondientes instrumentos de gestión y/o ejecución aprobados definitivamente, por lo que seguirán ejecutándose conforme a las previsiones contenidas en tales instrumentos.

B. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: Constituido por aquellos sectores que, contando con ordenación pormenorizada en vigor, no contaban, al momento de elaboración de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, con instrumentos de gestión o ejecución.

Art. 65.- Estatuto y régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

1.- El desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado en Ejecución, se llevará a cabo de acuerdo con las previsiones contenidas en estas Normas así como de los instrumentos de ejecución que se encontrasen aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, y ello sin perjuicio de la necesidad de formular, en su caso, Estudios de Detalle sobre porciones de dicho ámbito y con cualquiera de las finalidades previstas para este instrumento de planeamiento en la legislación vigente, y siempre que no se alteren las superficies de suelo de cesión ni las características de la red viaria.

Cualquier modificación de la ordenación vigente tendente a incrementar el número de viviendas permitidas en el ámbito, así como aquellas que, por sí mismas o en unión de las aprobadas anteriormente sobre la misma Unidad de Ejecución afecten a la ordenación pormenorizada de suelos cuya capacidad supere las doscientas (200) viviendas, implicará la exigibilidad de prever la reserva de suelo para vivienda protegida.

2.- El régimen aplicable a los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, será el establecido en el artículo 54 de la LOUA, y su desarrollo se llevará a cabo siguiendo las previsiones del Plan.

Cualquier modificación de la ordenación vigente tendente a incrementar el número de viviendas permitidas en el ámbito, así como aquellas que, por sí mismas o en unión de las aprobadas anteriormente sobre la misma Unidad de Ejecución afecten a la ordenación pormenorizada de suelos cuya capacidad supere en su conjunto las doscientas (200) viviendas, implicará la exigibilidad de prever la reserva de suelo para vivienda protegida.

Art. 66.- La Categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado.

1.- Corresponde con los Sectores delimitados en la clase de Suelo Urbanizable Sectorizado por el planeamiento general que en el momento de elaboración de la Adaptación Parcial a la LOUA no contaban con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

Los ámbitos que en su virtud resultan adscritos a esta Categoría se relacionan en los Cuadros de estas Normas Urbanísticas, y se identifican y delimitan en los planos de Estructura General y Orgánica.

2.- Se consideran, en el seno de esta categoría de suelo urbanizable sectorizado, las siguientes situaciones diferenciadas a las que hace corresponder, a efectos de su ejecución urbanística, un estatuto específico:

A. Suelo Urbanizable Sectorizado en Desarrollo: Integrado por aquellos ámbitos del suelo urbanizable que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes del 20 de enero de 2007, pero no habían alcanzado la aprobación definitiva con anterioridad a la elaboración de la Adaptación Parcial.

B. Suelo Urbanizable Sectorizado propiamente dicho: Es el suelo urbanizable compuesto por aquellos sectores que en el momento de elaboración de la Adaptación Parcial no habían iniciado la tramitación del instrumento de planeamiento para establecer su ordenación pormenorizada, o bien habiéndose iniciado, recibieron la aprobación inicial con posterioridad al 20 de enero de 2007.

Art. 67.- Estatuto y régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1.- En tanto no alcance vigencia el instrumento de planeamiento de desarrollo en trámite, el suelo incluido en los ámbitos adscritos a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado en Desarrollo estarán sometidos el régimen establecido en el artículo 53 de la LOUA, y su desarrollo se llevará a cabo siguiendo las previsiones generales contenidas en estas Normas Urbanísticas.

Cualquier modificación de la ordenación vigente tendente a incrementar el número de viviendas permitidas en el ámbito, así como aquellas que, por sí mismas o en unión de las aprobadas anteriormente sobre la misma Unidad de Ejecución, afecten a la ordenación pormenorizada de suelos cuya capacidad supere las doscientas (200) viviendas, implicará la exigibilidad de prever la reserva de suelo para vivienda protegida establecida en este texto normativo.

2.- Los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado propiamente dicho estarán sometidos al régimen definido en el artículo 53 de la LOUA, y su desarrollo responderá a las estrategias contenidas en el Programa de Actuación, así como en el Título VI –Regulación del Suelo Urbanizable Sectorizado– de estas Normas Urbanísticas, debiendo establecer, en todo caso, la reserva de suelo para vivienda protegida.

Art. 68.- La Categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Los ámbitos que en su virtud resultan adscritos a esta Categoría se relacionan en los Cuadros de estas Normas Urbanísticas, y se identifican y delimitan en los planos de Estructura General y Orgánica del municipio.

Art. 69.- Estatuto y régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Los suelos adscritos a la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado estarán sometidos al régimen establecido en el artículo 53 de la LOUA, y su desarrollo responderá a las estrategias contenidas en el Programa de Actuación del Plan General así como en el Título VII –Regulación del Suelo Urbanizable No Sectorizado– de estas Normas Urbanísticas.

Art. 70.- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable.

1.- Se mantienen y recogen en su integridad las determinaciones de la Adaptación Parcial a la LOUA del planeamiento general respecto de las Áreas de Reparto delimitadas en el Suelo Urbanizable, así como los criterios utilizados y valores resultantes para los coeficientes de ponderación de zona, usos globales y pormenorizados y tipologías edificatorias.

Los Cuadros de estas Normas contienen las determinaciones estructurales correspondientes a cada ámbito que conducen a la determinación del aprovechamiento medio de cada Área de Reparto, así como el valor que, en consecuencia, resulta para una de ellas.

2.- Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, justificaran la adecuación del aprovechamiento objetivo resultante de tal ordenación respecto del atribuido por el Plan General mediante la aplicación de los criterios de éste para la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y ello con independencia de la potestad que la legislación vigente otorga a dicho instrumento de planeamiento para establecer, siguiendo los criterios adoptados por el Plan General y a efectos exclusivamente de proceder a la equidistribución de beneficios y cargas en su seno, otros coeficientes de ponderación respecto de otras circunstancias que la legislación urbanística o catastral estiman incide en la valoración de los aprovechamientos, potestad esta que podrá ser ejercida bien en el instrumento de planeamiento, bien en el correspondiente instrumento de ejecución, en función de las circunstancias a evaluar.

SECCIÓN 3. SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 71.- Clasificación y Categorización del Suelo No Urbanizable.

1.- Se adscriben a la clase de Suelo No Urbanizable los terrenos no considerados aptos, en principio, para ser urbanizados, bien por sus características intrínsecas, bien por consideraciones derivadas del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio asumido, bien en fin por el dimensionamiento del desarrollo urbano previsto.

2.- El Plan establece, en el seno de esta clase de suelo, las categorías que se definen en los artículos siguientes de esta Sección.

Art. 72.- La Categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Identificación y Delimitación.

Se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica los siguientes terrenos:

a. Espacios incluidos en la delimitación del entorno del Conjunto Histórico Artístico del núcleo de Mijas identificado en las Normas Urbanísticas del Plan General en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística (PP), y grafiados en los planos correspondientes.

b. Terrenos interiores al ámbito deslindado como vía pecuaria correspondientes al Cordel del Cesmo y a los Descansaderos Fuente de la Adelfa y Ahogadero, tan sólo en los tramos o porciones que discurren o se ubican sobre suelo clasificado como No Urbanizable, con las delimitaciones que se incluyen en los planos correspondientes. En aquellos tramos del Cordel del Cesmo en los que tan sólo se ha deslindado una de las márgenes, la presente adscripción alcanzará al espacio comprendido entre dicho deslinde y el límite del suelo clasificado como urbano en la otra margen de la vía pecuaria, y como máximo, el ancho legal establecido para este tipo de vía.

c. Suelos pertenecientes al dominio público hidráulico del tramo deslindado perteneciente al Arroyo Pajares, que se incluyen en los planos correspondientes de este Texto Refundido.

d. El yacimiento arqueológico de la Villa Romana de la Butibamba. Expediente incoado, inscripción de fecha 01/10/1986, publicado en BOE de 19 de febrero de 1987, que se incluye en los planos correspondientes de este Texto Refundido.

e. Los suelos pertenecientes al dominio público de carreteras, y sus correspondientes zonas de protección cuando discurran por suelo No Urbanizable, que se incluyen en los planos correspondientes de este Texto Refundido.

Art. 73.- La Categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. Identificación y Delimitación.

Se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística los siguientes terrenos:

a. Yacimientos Arqueológicos identificados en el Plan General vigente cuya relación consta en estas Normas Urbanísticas, con la delimitación que se incluye en los planos correspondientes, a excepción del yacimiento arqueológico de la Villa Romana de la Butibamba referenciado en el artículo anterior.

b. Terrenos interiores a los Espacios Forestales (PF) definidos en estas Normas Urbanísticas.

c. Suelos comprendidos en las bandas de 15,00 metros de ancho exteriores al dominio público hidráulico y sobre ambas márgenes de los ríos Ojén, Pasadas, Alaminos y Fuengirola, y de 7,50 metros también exteriores al dominio público hidráulico y sobre ambas márgenes de los restantes ríos y arroyos que discurren por el término municipal, establecidas en estas Normas Urbanísticas, tan sólo en los tramos de su discurrir por Suelo No Urbanizable.

d. Suelos afectados por la existencia de acuíferos, manantiales y nacimientos de aguas subterráneas enunciados en el Capítulo 6º del Título II –Medidas Singulares de protección– de las Normas Urbanísticas.

e. Con carácter general, las zonas de protección situadas a ambas márgenes de las vías que discurren por el Suelo No Urbanizable del término municipal definidas en el Capítulo 2º –Sistema Viario– y Capítulo 5º –Protección y Servidumbre de los Sistemas Generales– del Título III de estas Normas Urbanísticas.

Los así identificados en el Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental, que se dividen en:

- Ambiental I.
- Ambiental II.
- Interés Territorial.

Art. 74.- La Categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural. Identificación y Delimitación.

Constituido por parte de los terrenos que el PGOU incluye en las zonas calificadas como Suelo Agrícola de Regadío, Suelo No Urbanizable Simple y como Núcleo Rural, con la delimitación contenida en los planos correspondientes.

Art. 75.- La Categoría de Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado. Identificación y Delimitación.

No se adscribe a esta categoría ningún suelo, ya que los ámbitos delimitados en el PGOU como núcleo rural diseminado no cumplen con las determinaciones establecidas en el art. 46.1.g) de la LOUA.[2]

[2] En virtud del Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable de la C.A. de Andalucía, se ha tramitado y aprobado un Avance de Planeamiento con carácter de ordenanza municipal en el cual se estable la delimitación de una serie de asentamientos que forman hábitat rural diseminado, que deberán tener su traslado e incorporarse al planeamiento con ocasión de la revisión de este.

CAPÍTULO 7º.- DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

Art. 76.- Carácter de las determinaciones referidas a vivienda protegida.

Tienen la consideración de determinaciones estructurales del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas:

a.- La definición del uso pormenorizado de vivienda protegida.

b.- La atribución de unidades de aprovechamiento, edificabilidad y número de viviendas que esta Adaptación Parcial establece para los distintos ámbitos obligados a incorporar en su ordenación detallada con destino al uso pormenorizado de vivienda protegida.

Art. 77.- Regulación del Uso de Vivienda Protegida.

1.- A los efectos de este Plan General tendrán la consideración de uso pormenorizado de vivienda protegida aquellas viviendas que cumplan las condiciones de uso, destino, superficies, diseño, calidad y, en su caso, precio de venta o alquiler, establecidas en la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, o norma de rango equivalente que en su caso la sustituya, y restantes disposiciones que resulten de aplicación, y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de Vivienda.

2.- También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, y sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda.

Art. 78.- Exigibilidad de reserva para el uso de Vivienda Protegida.

1.- En cumplimiento de la legislación vigente será exigible establecer reserva de suelo para la materialización de una edificabilidad equivalente al menos al 30% de la total edificabilidad que en cada ámbito se destine al uso pormenorizado de vivienda, en todas sus variantes, en los siguientes ámbitos:

A. En Suelo Urbano:

a. Todos los ámbitos adscritos a la subcategoría de Unidades de Ejecución con Ordenación Diferida **(OD)**, calificados con Uso Global o Característico el Uso Residencial.

b. Ámbitos adscritos a la subcategoría de Unidades de Ejecución en Régimen Transitorio **(RT)**, y calificadas con Uso Global o Característico el Uso Residencial , cuando se pretendan modificaciones de la ordenación pormenorizada vigente tendentes a incrementar el número de viviendas permitidas en el ámbito, así como aquellas que, por sí mismas o en unión de las aprobadas anteriormente sobre la

misma Unidad de Ejecución, alteren la ordenación de suelos cuya capacidad supere las doscientas (200) viviendas.

c. Ámbitos adscritos a la subcategoría de Unidades de Ejecución con Ordenación Pormenorizada **(OP)**, calificadas con Uso Global o Característico el Uso Residencial, cuando se pretendan modificaciones de la ordenación pormenorizada vigente tendentes a incrementar el número de viviendas permitidas en el ámbito, así como aquellas que, por sí mismas o en unión de las aprobadas anteriormente sobre la misma Unidad de Ejecución, alteren la ordenación de suelos con capacidad supere las doscientas (200) viviendas.

d. Ámbitos adscritos a la subcategoría de Áreas de Reforma Interior **(ARI)**, calificadas al Uso Global Residencial, cuando transcurran los plazos previstos para la formulación del instrumento de equidistribución sin que se haya formado éste.

B. En Suelo Urbanizable:

a. Todos los Sectores adscritos a la subcategoría de Urbanizable Sectorizado propiamente dicho, y calificados con Uso Global o Característico el Uso Residencial.

b. Todos los Sectores adscritos a la subcategoría de Urbanizable Sectorizado propiamente dicho calificados al Uso Global Turístico.

c. Ámbitos adscritos a cualquier subcategoría de Urbanizable y calificados al Uso Global o Característico de Residencial o Turístico, cuando se pretendan modificaciones de la ordenación vigente tendentes a incrementar el número de viviendas permitidas en el ámbito, así como aquellas que, por sí mismas o en unión de las aprobadas anteriormente sobre la misma Unidad de Ejecución de las delimitadas para el desarrollo del Sector y que alteren la ordenación detallada de suelos con capacidad para más doscientas (200) viviendas.

2.- En el apartado correspondiente de la Memoria y en los Cuadros de estas Normas, se relacionan los ámbitos que, en aplicación de lo establecido en este artículo, tienen la obligación de implantar la reserva de suelo para el uso de vivienda protegida, así como la estimación del número mínimo y máximo de unidades de estas viviendas que, por aplicación del índice referido, resultarían en cada uno.

Art. 79.- Cómputo de la reserva a establecer para el uso de Vivienda Protegida.

1.- El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número de viviendas a destinar, en el seno de cada ámbito, al uso pormenorizado de vivienda protegida, establecida por el presente documento de Adaptación Parcial, tendrá en todo caso el carácter de mínimo, se establezca ello en cifra absoluta o lo sea en forma de porcentaje.

2.- Cuando la reserva a establecer para el uso de Vivienda Protegida lo sea en forma de porcentaje, el mismo se aplicará siguiendo las siguientes reglas:

a. Si el porcentaje lo es referido al aprovechamiento urbanístico, este se entenderá aplicable respecto del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan General al ámbito de referencia.

b. Cuando se refiera a la edificabilidad, se aplicará exclusivamente respecto de la parte de ésta que el instrumento de planeamiento que establece la ordenación pormenorizada destine efectivamente al uso de vivienda.

c. En cuanto al número de unidades de vivienda a destinar a este uso pormenorizado, el mismo se obtendrá aplicando el correspondiente percentil al número máximo de unidades de vivienda permitido por el planeamiento general en el ámbito. En aquellos casos en que el planeamiento general no establezca un número máximo de unidades de vivienda para el ámbito, el número de viviendas a destinar a este uso de vivienda protegida se obtendrá como el mayor de dividir la edificabilidad destinada a este uso por la constante 100, o el resultante de aplicar el mismo percentil aplicado para obtener la edificabilidad al número real de viviendas permitida por el planeamiento de desarrollo.

Art. 80.- Directrices y criterios para la ubicación del uso de Vivienda Protegida.

1.- La ubicación concreta de la calificación de Vivienda Protegida será determinada por el instrumento de planeamiento –Plan Parcial o Especial- que, en desarrollo del Plan General, establezca la ordenación detallada de los distintos ámbitos.

2.- En aquellos ámbitos que, aun contando con ordenación detallada, les resulte exigible el establecimiento de reserva de suelo a este uso pormenorizado en virtud de lo establecido en los artículos anteriores, será el propio instrumento que motiva tal obligación quien establezca dicha ubicación.

3.- Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el Suelo Urbano Consolidado la calificación de terrenos o construcciones al uso pormenorizado de vivienda protegida.

4.- La ubicación concreta del uso pormenorizado de Vivienda Protegida se ajustará a los siguientes criterios:

a. Se procurará asignar este uso a manzanas completas e independientes con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas que corresponda a la Administración Urbanística Municipal en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. Si el derecho municipal fuese mayor, se procurará igualmente la asignación de manzanas o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

b. El resto de las viviendas protegidas a reservar que correspondan a los propietarios de suelo del ámbito se procurará localizar, igualmente, ocupando manzanas

completas o como porciones de manzanas con otros usos pormenorizados, pero siempre de tal modo que sea posible la segregación registral de la parcela o parcelas a las que se asigna el uso pormenorizado de vivienda protegida.

c. La calificación de vivienda protegida se establecerá en todo caso en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el instrumento de planeamiento que la establece.

d. La calificación de vivienda protegida se asignará preferentemente a parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transporte público, equipamientos asimismo públicos y servicios terciarios.

Art. 81.- Vinculación de la Calificación de Suelo al Uso de Vivienda Protegida.

1.- Como norma general, el uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por cualquier otro uso pormenorizado.

2.- Podrá alterarse la ubicación de las viviendas protegidas mediante la correspondiente innovación de planeamiento y del proyecto de reparcelación tan sólo antes de terminar las obras de urbanización y siempre que se garantice la proporción de este uso inicialmente establecida en el seno de la propia Unida de Ejecución.

3.- No podrán tramitarse innovaciones de planeamiento tendentes a alterar la ubicación de la calificación de vivienda protegida una vez terminadas las obras de urbanización y aprobado definitivamente el instrumento de equidistribución.

4.- La concesión de las licencias de obra para las parcelas calificadas al uso de vivienda protegida exigirá la previa calificación del proyecto, o acto administrativo equivalente, otorgada por la Consejería competente en materia de vivienda. De igual forma, para la concesión de la Licencia de Ocupación o Primera Utilización, se exigirá el documento acreditativo de la calificación definitiva de la misma en la forma prevista en la correspondiente normativa.

Art. 82.- Adecuaciones introducidas en el Plan General.

En aplicación de la obligación asignada en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, y Disposición Transitoria Primera b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA realizó las siguientes precisiones:

A.- El coeficiente de ponderación atribuido por el Plan General vigente al uso pormenorizado de vivienda protegida será el resultado de multiplicar la constante de 0,75 por el coeficiente de ponderación correspondiente al Uso Global o Característico que tiene asignado el Sector, precisión ésta de la que resultan los siguientes valores para dicho coeficiente:

- 0,75 x 1,000 = 0,75, para los Sectores con Uso Característico o Global el Uso Residencial.

- 0,75 x 1,6901 = 1,2676 para aquellos Sectores cuyo Uso Característico o Global lo sea el Uso Turístico.

Caso de que la ordenación detallada de Sectores con otros Usos Característicos o Globales prevean la implantación de usos residenciales por ser éste un uso declarado compatible con el correspondiente Uso Característico, el coeficiente de ponderación correspondiente al uso de vivienda protegida se obtendrá del mismo modo que en los casos anteriores.

B.- Se adaptan los criterios de asignación de tipologías en los distintos ámbitos tanto de Suelo Urbano No Consolidado como de Suelo Urbanizable, en el siguiente sentido:

a. Se declaran compatibles con el Uso Global o Característico Residencial, las tipologías correspondientes a las Ordenanzas de Ciudad Jardín y de Bloque.

b. Se declara compatible con el Uso Global o Característico Turístico, la tipología correspondiente a la Ordenanza de Ciudad Jardín.

En aquellos ámbitos en los que le Plan General no contemple la compatibilidad establecida en este artículo, la misma resultará de aplicación exclusivamente para materializar el aprovechamiento correspondiente a vivienda protegida.

Art. 83.- Plazo para la edificación de las parcelas calificadas al uso de Vivienda Protegida.

Las parcelas calificadas al uso de vivienda protegida deberán solicitar licencia de obra en el plazo máximo de dos años contados a partir de la finalización de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución en que se ubiquen. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico período en el caso de que la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda vigente por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro.

CAPÍTULO 8º.- DE LOS SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS

Art. 84.- Los Sistemas Generales.

1.- Integran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de la LOUA; el conjunto de terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones con destino dotacional público que por su función o destino específico, posición estratégica o dimensiones, el Plan General vigente identifica como los elementos que aseguran la coherencia y racionalidad del desarrollo urbanístico a la vez que son garantes de la funcionalidad y calidad de los principales espacios de uso colectivo.

2.- Los Sistemas Generales se relacionan en los Cuadros de la Memoria y se identifican y delimitan en los planos correspondientes de este Texto Refundido, especificándose, además, el uso o usos concretos a que cada uno de ellos queda asignado.

3.- Los Sistemas Generales identificados y descritos se regirán por lo establecido en el Título III de estas Normas Urbanísticas, y ello sin perjuicio de la aplicación prevalente, caso de contradicciones, de lo establecido respecto de estos elementos en la LOUA.

4.- Los cuadros de los Sistemas Generales contienen la relación de los Sistemas Generales y Locales estructurantes establecidos por el planeamiento general vigente, así como la clase, categoría y Área de Reparto a la que quedan, en su caso, adscritos a efectos de la obtención de suelo, y el ámbito concreto al que se atribuye, en su caso, su ejecución.

Art. 85.- Adecuaciones introducidas en el Plan General.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.2.c).2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA incorporó a la estructura general resultante en régimen de Sistema General Viario la traza del Ferrocarril de la Costa del Sol adoptada el 15 de febrero de 2008 por Resolución del ente responsable de Ferrocarriles de la Junta de Andalucía, junto con las áreas previstas para el emplazamiento de las distintas estaciones, según se reflejan en los planos correspondientes de este documento.

Respecto a los suelos destinados a Equipamientos y Dotaciones Territoriales que se reflejan en el POT de la Costa del Sol Occidental, se incluyen en la planimetría los ámbitos delimitados como Áreas Estratégicas, correspondientes a dichos equipamientos y dotaciones. A estos ámbitos les será de aplicación el artículo 42 de la Normativa del POT relativo a su protección cautelar.

No se incluyen como Equipamiento ciertas piezas de suelo que el POT identifica en su plano de ordenación, como existentes en el Plan General aprobado y que, sin embargo, no están así calificadas en el planeamiento vigente.

Se delimitan también en la planimetría los ámbitos correspondientes a los Sistemas de Espacios Libres que se definen en el POT y que corresponden a los Parque Fluviales. Estos

suelos, a tenor de lo dispuesto en el artículo 29 de la Normativa del POT, quedan clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

CAPÍTULO 9º.- DE LOS USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

Art. 86.- Usos Globales.

1.- En correspondencia con lo establecido en el Título II de estas Normas Urbanísticas, se define por Uso Global aquél uso que caracteriza la ordenación de un ámbito o zona por ser el dominante en el ámbito territorial considerado, y ello sin perjuicio de la posibilidad de implantación de otros usos en ese mismo ámbito, con las limitaciones que en cada caso se establecen.

2.- En concordancia con lo anterior, se entiende por Uso Global Residencial aquél que tiene como uso pormenorizado dominante el Uso de Vivienda en cualquiera de sus regímenes, categorías y tipos, entendiéndose por Uso Global Turístico aquél cuyo uso pormenorizado dominante lo es el más genérico de alojamiento, por lo que engloba en su definición los usos de vivienda, hotelero, alojamiento comunitario, campings, según se definen y regulan en el Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

3.- A los efectos de la aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se consideran equivalentes las denominaciones de Uso Global y Uso Característico.

4.- En Suelo Urbano, los usos globales quedan definidos para cada zona conforme se contiene en la Memoria de Ordenación, representándose gráficamente en los planos correspondientes de este Texto Refundido, siendo su resumen el siguiente:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

ZONA	USO	SUPERFICIE (m2) SUC
COSTA-LA CALA	RESIDENCIAL	8.398.713
	TURÍSTICO	4.902.548
	INDUSTRIAL	-
	TERCIARIO	-
LAS LAGUNAS	RESIDENCIAL	3.432.604
	TURÍSTICO	78.800
	INDUSTRIAL	56.540
	TERCIARIO	16.094
RÍO	RESIDENCIAL	1.678.000
	TURÍSTICO	1.959.688
	INDUSTRIAL	60.370
	TERCIARIO	173.525
MIJAS	RESIDENCIAL	644.169
	TURÍSTICO	-
	INDUSTRIAL	-
	TERCIARIO	-
SIERRA	RESIDENCIAL	897.104
	TURÍSTICO	1.185.892
	INDUSTRIAL	-
	TERCIARIO	-
TOTAL		**23.484.047**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Rég.Art. 55.2)

ZONA	USO	SUPERFICIE (m2) SUNC
COSTA-LA CALA	RESIDENCIAL	146.452
	TURÍSTICO	134.792
	INDUSTRIAL	-
	TERCIARIO	-
LAS LAGUNAS	RESIDENCIAL	213.030
	TURÍSTICO	-
	INDUSTRIAL	106.370
	TERCIARIO	-
RÍO	RESIDENCIAL	-
	TURÍSTICO	-
	INDUSTRIAL	-
	TERCIARIO	-
MIJAS	RESIDENCIAL	91.295
	TURÍSTICO	-
	INDUSTRIAL	-
	TERCIARIO	-
SIERRA	RESIDENCIAL	957.322
	TURÍSTICO	-
	INDUSTRIAL	-
	TERCIARIO	-
TOTAL		**1.649.261**

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Rég.Art. 55.1)

ZONA	CODIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	USO GLOBAL
COSTA-LA CALA	UE-C07 (OD)	CAMPING JARALES	34.070	RESID
	UE-C08 (RT)	FINCA ANA MARIA II	42.963	RESID
	UE-C09 (OP)	INDUSTRIAL LA CALA	24.000	INDUST
	UE-C13 (OP)	PRADO MARINA I	18.296	RESID
	UE-C14 (OP)	PRADO MARINA II	13.186	RESID
	TOTAL COSTA - LA CALA		**132.515**	
LAS LAGUNAS	UE-L12 (ARI)	AVDA. DE MIJAS I	12.152	RESID
	UE-L15 (OD)	POLIDEPORTIVO IV	32.358	RESID
	UE-L20 (ARI)	PROLONGACIÓN C/ PALOMAR	19.636	RESID
	UE-L25 (ARI)	ENTRE EL COTO Y CAMPOMIJAS I	14.219	RESID
	UE-L27 (OD)	JUNTO AL ALBAÑIL	16.720	TURIST
	UE-L31 (OD)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA II	80.960	COM
	UE-L32 (OP)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA III	87.730	COM
	UE-L33 (RT)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA IV	47.900	TURIST
	TOTAL LAS LAGUNAS		**311.675**	
MIJAS	UE-M01 (OD)	CTRA. CIRCUNVALACION	3.920	RESID
	UE-M04 (OP)	PASAJE MIRADOR	1.056	RESID
	UE-M05 (OP)	C/ LARGA DEL PALMAR	2.050	RESID
	UE-M06 (OP)	CAMINO FUENTE DEL ALGARROBO	18.780	RESID
	UE-M08 (OD)	CTRA. COIN III	6.094	RESID
	TOTAL MIJAS		**31.900**	
RÍO	UE-R02-R03-R04 (A	PARQUE DE LAS LAGUNAS II	241.029	RESID
	UE-R05 (OD)	ACEVEDO	15.000	RESID
	TOTAL RÍO		**256.029**	
SIERRA	UE-S03 (OD)	CORTIJO BAJO	40.160	RESID
	UE-S04 (RT)	LA ALCAPARRA I	22.540	RESID
	UE-S05 (OD)	LA ALCAPARRA II	69.680	RESID
	UE-S13 (OP)	ESPARTALES II	23.480	RESID
	UE-S15 (OD)	OSUNILLAS II	65.070	RESID
	UE-S17 (OD)	OSUNILLAS III	65.200	RESID
	UE-S20 (OD)	ARROYO PAJARES	13.120	RESID
	UE-S22 (OD)	CTRA. COIN I	20.340	RESID
	UE-S23 (OD)	CTRA. COIN II	59.480	RESID
	UE-S24 (OD)	EL CERRAJON	61.920	RESID
	UE-S25 (OD)	ARROYO DEL CAÑADON	82.720	RESID
	UE-S28 (OD)	BARRANCO DEL CONDE I	96.480	RESID
	UE-S29 (OD)	BARRANCO DEL CONDE II	84.400	RESID
	TOTAL SIERRA		**704.590**	
SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - TOTAL TÉRMINO			**1.436.709**	

5.- En Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, los usos globales quedan definidos para cada sector conforme se contiene en la Memoria de Ordenación, representándose gráficamente en los planos correspondientes, siendo su resumen el siguiente:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

ZONA	CODIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	USO GLOBAL
COSTA-LA CALA	SUP-C11RT (OT)	FUENTE LEAL DE LA BUTIBAMBA	358.040	TURIST
	SUP-C12RT (OT)	COLINAS DEL CHAPARRAL	321.200	TURIST
	SUP-C16RT (OE)	AREPOL CHAPARRAL	356.440	TURIST
	SUP-C02A (OT)	RESIDENCIAL MIJAS	185.500	TURIST
	SUP-C06C (OT)	CALASOL	314.267	TURIST
	SUNP-C02 (OE)	ARROYO DE LA CALA	1.325.645	RESID
TOTAL COSTA - LA CALA			**2.861.092**	
LAS LAGUNAS	SUP-L03 (OT)	AVDA. DE MIJAS I	294.150	RESID
TOTAL LAS LAGUNAS			**294.150**	
RÍO	SUP-R05RT (OE)	CERRO DEL MAJANO	162.760	TURIST
	SUP-R10RT (OE)	LAS LOMAS DEL FLAMENCO	419.680	TURIST
	SUP-R15RT (OE)	CALAGOLF	2.041.926	TURIST
	SUP-R14 (OE)	P.I. LA TORRE	155.560	INDUST
TOTAL RÍO			**2.779.926**	
SIERRA	SUP-S02RT (OT)	EL CORTIJUELO	116.340	TURIST
	SUP-S06RT (OT)	PEÑABLANQUILLA	145.000	TURIST
	SUP-S10RT (OT)	TORREBLANCA DEL SOL	1.213.905	TURIST
	SUP-S11RT (OT)	BUENAVISTA	674.485	TURIST
	SUP-S12RT (OT)	LA KATRIA	109.560	TURIST
	SUP-S20RT (OT)	ALTA VERDE	137.305	TURIST
	SUP-S21RT (OE)	ALTA VISTA	774.865	TURIST
	SUP-S04B (OE)	CIELO MIJAS	43.270	TURIST
TOTAL SIERRA			**3.214.730**	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO - TOTAL TÉRMINO			**9.149.898**	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ZONA	CODIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	USO GLOBAL
COSTA-LA CALA	SUP-C13RT (SD)	FUENTELEGRALES	281.265	TURIST
	SUP-C02B (SD)	RESIDENCIAL MIJAS	445.000	TURIST
	SUP-C03BIS (S)	FINCA EL JINETE	54.325	TURIST
	SUP-C06A (SD)	CERRO DEL PILAR	426.006	TURIST
	SUP-C06B (S)	CORTIJO COLORADO	59.599	TURIST
	SUP-C06D (S)	SAN ANDRES	41.026	TURIST
	SUP-C07 (SD)	FINCA EL CAPITAN	195.340	TURIST
	SUP-C08 (SD)	CORTIJO GAMBERO	207.210	TURIST
	SUP-C14 (S)	EL CHAPARRAL GOLF	436.980	TURIST
	SUP-C15 (S)	SUR PARQUE DE RECREO I	224.645	TURIST
	SUP-C19 (S)	SUR PARQUE DE RECREO II	234.045	TURIST
	SUP-C21 (SD)	FINCA LOS TEJONES	189.459	TURIST
TOTAL COSTA - LA CALA			**2.794.900**	
LAS LAGUNAS	SUP-L09RT (SD)	EL MORRALILLO	104.075	TURIST
	SUP-L11RT (SD)	EL HORNILLO	184.385	TURIST
	SUP-L01 (S)	CERRILLO DE LAS MENTIRAS	99.710	TURIST
	SUP-L02 (S)	P.I. CAMINO DE CAMPANALES	419.595	INDUST
	SUP-L04 (S)	HUERTA DEL MALAGUEÑO	531.385	TURIST
	SUP-L06-07-13 (S)	AVDA. DE MIJAS II	243.317	RESID
	SUP-L08 (S)	EL MORRALILLO I	125.560	TURIST
	SUP-L10 (S)	EL MORRALILLO III	511.137	TURIST
	SUP-L12 (S)	ARROYO REAL	135.820	TURIST
	SUP-L14 (S)	EL MORRALILLO II	37.488	RESID
TOTAL LAS LAGUNAS			**2.392.472**	
RÍO	SUP-R01 (S)	EL ACEBEDO	290.745	TURIST
	SUP-R02 (S)	CERRO DE LAS PERDICES	100.428	TURIST
	SUP-R03 (SD)	CERRO PIÑA	849.889	TURIST
	SUP-R06 (SD)	CERRO DEL MAJANO II	364.160	TURIST
	SUP-R07A (S)	INDUSTRIAL LAS LAGUNAS I	100.611	INDUST
	SUP-R07B (S)	INDUSTRIAL LAS LAGUNAS II	116.843	INDUST
	SUP-R08 (SD)	RINCON DEL HINOJAL	329.745	TURIST
	SUP-R09 (SD)	LOMA DEL FLAMENCO I	1.469.600	TURIST
	SUP-R12 (SD)	LOMAS DEL GOLF	481.250	TURIST
	SUP-R12A (SD)	LOMAS DEL GOLF	80.000	TURIST
TOTAL RÍO			**4.183.271**	
SIERRA	SUP-S01 (S)	ARROYO PILONES	268.060	TURIST
	SUP-S03 (S)	LA ALONDRA	255.160	TURIST
	SUP-S04A (SD)	CIELO MIJAS	75.124	TURIST
	SUP-S05 (SD)	LA ALCAPARRA II	218.920	TURIST
	SUP-S08 (SD)	HAZA DEL ALGARROBO	330.560	TURIST
	SUP-S13A (S)	ESPARTALES I	25.954	TURIST
	SUP-S13B (S)	ESPARTALES I	101.566	TURIST
	SUP-S14 (SD)	ESPARTALES II	144.480	TURIST
	SUP-S17 (S)	LOS PILONES	390.800	TURIST
	SUP-S18 (S)	VALTOCADO	448.000	TURIST
TOTAL SIERRA			**2.258.624**	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - TOTAL TÉRMINO			**11.629.267**	

Art. 87.- Edificabilidades y Densidades globales.

1.- Se define por Edificabilidad Global el valor máximo que puede alcanzar en un área o Sector la superficie de techo edificable según se define ésta en las Normas Urbanísticas del Plan.

2.- En concordancia con lo anterior, se define por Densidad Global el número de máximo de viviendas que puede edificarse por cada diez mil cuadrados de suelo en cada área o sector.

3.- En Suelo Urbano, la edificabilidad y densidad globales quedan definidas para cada zona conforme se contiene en la Memoria de Ordenación, representándose gráficamente en los planos correspondientes, siendo su resumen el siguiente:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

ZONA	CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	DENSIDAD GLOBAL (Viv/Ha)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)
COSTA-LA CALA	Consolidado	13.301.261	30	0,3559
LAS LAGUNAS	Consolidado	3.584.038	72	0,8381
MIJAS	Consolidado	644.169	75	0,7871
RÍO	Consolidado	3.871.583	11	0,2026
SIERRA	Consolidado	2.082.996	12	0,2632
TOTALES		**23.484.047**	**33**	**0,4078**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Rég. Art. 55.2)

ZONA	CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	DENSIDAD GLOBAL (Viv/Ha)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)
COSTA-LA CALA	No Consolidado (Rég. Art. 55.2)	281.244	32	0,3489
LAS LAGUNAS	No Consolidado (Rég. Art. 55.2)	319.400	53	0,8655
MIJAS	No Consolidado (Rég. Art. 55.2)	91.295	24	0,3437
RÍO	No Consolidado (Rég. Art. 55.2)	-	-	-
SIERRA	No Consolidado (Rég. Art. 55.2)	957.322	14	0,1827
TOTALES		**1.649.261**	**26**	**0,3522**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Rég. Art. 55.1)

ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	DENSIDAD GLOBAL (Viv/Ha)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)
COSTA-LA CALA	UE-C07 (OD)	CAMPING JARALES	34.070	17,51	0,300
	UE-C08 (RT)	FINCA ANA MARIA II	42.963	19,78	0,200
	UE-C09 (OP)	INDUSTRIAL LA CALA	24.000	-	0,800
	UE-C13 (OP)	PRADO MARINA I	18.296	55,20	0,550
	UE-C14 (OP)	PRADO MARINA II	13.186	30,00	0,300
	TOTAL COSTA - LA CALA		**132.515**	**21,52**	**0,393**
LAS LAGUNAS	UE-L12 (ARI)	AVDA. DE MIJAS I	12.152	100,00	1,650
	UE-L15 (OD)	POLIDEPORTIVO IV	32.358	75,00	1,000
	UE-L20 (ARI)	PROLONGACIÓN C/ PALOMAR	19.636	100,00	1,100
	UE-L25 (ARI)	ENTRE EL COTO Y CAMPOMIJAS I	14.219	61,19	0,800
	UE-L27 (OD)	JUNTO AL ALBAÑIL	16.720	28,15	0,400
	UE-L31 (OD)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA II	80.960	22,52	0,450
	UE-L32 (OP)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA III	87.730	15,96	0,450
	UE-L33 (RT)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA IV	47.900	10,86	0,400
	TOTAL LAS LAGUNAS		**311.675**	**34,31**	**0,600**
MIJAS	UE-M01 (OD)	CTRA. CIRCUNVALACION	3.920	75,00	1,000
	UE-M04 (OP)	PASAJE MIRADOR	1.056	151,52	1,500
	UE-M05 (OP)	C/ LARGA DEL PALMAR	2.050	92,68	0,950
	UE-M06 (OP)	Cno. FUENTE DEL ALGARROBO I	18.780	50,05	0,500
	UE-M08 (OD)	CTRA. COIN III	6.094	75,00	0,700
	TOTAL MIJAS		**31.900**	**63,95**	**0,662**
RÍO	UE-R02-R03-R04 (ARI)	PARQUE DE LAS LAGUNAS II	241.029	104,97	1,050
	UE-R05 (OD)	ACEVEDO	15.000	40,00	0,400
	TOTAL RÍO		**256.029**	**101,16**	**1,012**
SIERRA	UE-S03 (OD)	CORTIJO BAJO	40.160	29,68	0,400
	UE-S04 (RT)	LA ALCAPARRA I	22.540	16,86	0,270
	UE-S05 (OD)	LA ALCAPARRA II	69.680	16,40	0,270
	UE-S13 (OP)	ESPARTALES II	23.480	10,00	0,270
	UE-S15 (OD)	OSUNILLAS II	65.070	23,14	0,300
	UE-S17 (OD)	OSUNILLAS III	65.200	20,96	0,300
	UE-S20 (OD)	ARROYO PAJARES	13.120	21,00	0,300
	UE-S22 (OD)	CTRA. COIN I	20.340	21,29	0,300
	UE-S23 (OD)	CTRA. COIN II	59.480	19,42	0,300
	UE-S24 (OD)	EL CERRAJON	61.920	15,94	0,300
	UE-S25 (OD)	ARROYO DEL CAÑADON	82.720	12,35	0,190
	UE-S28 (OD)	BARRANCO DEL CONDE I	96.480	20,55	0,350
	UE-S29 (OD)	BARRANCO DEL CONDE II	84.400	21,68	0,300
	TOTAL SIERRA		**704.590**	**19,27**	**0,295**
SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - TOTAL TÉRMINO			**1.436.709**	**38**	**0,506**

4. En Suelo Urbanizable ordenado y sectorizado, la edificabilidad y densidad globales quedan definidas para cada sector conforme se contiene en la Memoria de Ordenación, representándose gráficamente en los planos correspondientes, siendo su resumen el siguiente:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	DENSIDAD GLOBAL (Viv/Ha)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)
COSTA-LA CALA	SUP-C11RT (OT)	FUENTE LEAL DE LA BUTIBAMBA	358.040	20	0,2000
	SUP-C12RT (OT)	COLINAS DEL CHAPARRAL	321.200	24	0,2000
	SUP-C16RT (OE)	AREPOL CHAPARRAL	356.440	25	0,3500
	SUP-C02A (OT)	RESIDENCIAL MIJAS	185.500	20	0,2000
	SUP-C06C (OT)	CALASOL	314.267	25	0,2500
	SUNP-C02 (OE)	ARROYO DE LA CALA	1.325.645	15	0,2000
	TOTAL COSTA - LA CALA		**2.861.092**	**19**	**0,2242**
LAS LAGUNAS	SUP-L03 (OT)	AVDA. DE MIJAS I	294.150	40	0,4000
	TOTAL LAS LAGUNAS		**294.150**	**40**	**0,4000**
RÍO	SUP-R05RT (OE)	CERRO DEL MAJANO	162.760	35	0,2000
	SUP-R10RT (OE)	LAS LOMAS DEL FLAMENCO	419.680	20	0,3500
	SUP-R15RT (OE)	CALAGOLF	2.041.926	20	0,2500
	SUP-R14 (OE)	P.I. LA TORRE	155.560	-	0,7000
	TOTAL RÍO		**2.779.926**	**20**	**0,2874**
SIERRA	SUP-S02RT (OT)	EL CORTIJUELO	116.340	24	0,2000
	SUP-S06RT (OT)	PEÑABLANQUILLA	145.000	12	0,2000
	SUP-S10RT (OT)	TORREBLANCA DEL SOL	1.213.905	52	0,6200
	SUP-S11RT (OT)	BUENAVISTA	674.485	20	0,2300
	SUP-S12RT (OT)	LA KATRIA	109.560	20	0,2100
	SUP-S20RT (OT)	ALTA VERDE	137.305	9	0,2000
	SUP-S21RT (OE)	ALTA VISTA	774.865	20	0,2000
	SUP-S04B (OE)	CIELO MIJAS	43.270	20	0,2000
	TOTAL SIERRA		**3.214.730**	**31**	**0,3652**
SUELO URBANIZABLE ORDENADO - TOTAL TÉRMINO			**9.149.898**	**24**	**0,2986**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	DENSIDAD GLOBAL (Viv/Ha)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)
COSTA-LA CALA	SUP-C13RT (SD)	FUENTELEGRALES	281.265	20	0,2200
	SUP-C02B (SD)	RESIDENCIAL MIJAS	445.000	20	0,2000
	SUP-C03BIS (S)	FINCA EL JINETE	54.325	20	0,1760
	SUP-C06A (SD)	CERRO DEL PILAR	426.006	25	0,2500
	SUP-C06B (S)	CORTIJO COLORADO	59.599	25	0,2500
	SUP-C06D (S)	SAN ANDRES	41.026	25	0,2500
	SUP-C07 (SD)	FINCA EL CAPITÁN	195.340	20	0,2000
	SUP-C08 (SD)	CORTIJO GAMBERO	207.210	20	0,2000
	SUP-C14 (S)	EL CHAPARRAL GOLF	436.980	20	0,2000
	SUP-C15 (S)	SUR PARQUE DE RECREO I	224.645	20	0,2000
	SUP-C19 (S)	SUR PARQUE DE RECREO II	234.045	20	0,2000
	SUP-C21 (SD)	FINCA LOS TEJONES	189.459	19	0,1900
	TOTAL COSTA - LA CALA		**2.794.900**	**21**	**0,2103**
LAS LAGUNAS	SUP-L09RT (SD)	EL MORRALILLO	104.075	25	0,2800
	SUP-L11RT (SD)	EL HORNILLO	184.385	22	0,2500
	SUP-L01 (S)	CERRILLO DE LAS MENTIRAS	99.710	20	0,2000
	SUP-L02 (S)	P.I. CAMINO DE CAMPANALES	419.595	-	0,7000
	SUP-L04 (S)	HUERTA DEL MALAGUEÑO	531.385	20	0,2000
	SUP-L06-07-13 (S)	AVDA. DE MIJAS II	243.317	40	0,4000
	SUP-L08 (S)	EL MORRALILLO I	125.560	20	0,2000
	SUP-L10 (S)	EL MORRALILLO III	511.137	20	0,2000
	SUP-L12 (S)	ARROYO REAL	135.820	20	0,2000
	SUP-L14 (S)	EL MORRALILLO II	37.488	30	0,3000
	TOTAL LAS LAGUNAS		**2.392.472**	**19**	**0,3169**
RÍO	SUP-R01 (S)	EL ACEBEDO	290.745	20	0,2000
	SUP-R02 (S)	CERRO DE LAS PERDICES	100.428	20	0,2000
	SUP-R03 (SD)	CERRO PIÑA	849.889	20	0,2000
	SUP-R06 (SD)	CERRO DEL MAJANO II	364.160	20	0,2000
	SUP-R07A (S)	INDUSTRIAL LAS LAGUNAS I	100.611	-	0,7000
	SUP-R07B (S)	INDUSTRIAL LAS LAGUNAS II	116.843	-	0,7000
	SUP-R08 (SD)	RINCON DEL HINOJAL	329.745	20	0,2000
	SUP-R09 (SD)	LOMA DEL FLAMENCO I	1.469.600	20	0,2000
	SUP-R12 (SD)	LOMAS DEL GOLF	481.250	20	0,2000
	SUP-R12A (SD)	LOMAS DEL GOLF	80.000	20	0,2000
	TOTAL RÍO		**4.183.271**	**19**	**0,2260**
SIERRA	SUP-S01 (S)	ARROYO PILONES	268.060	20	0,2000
	SUP-S03 (S)	LA ALONDRA	255.160	20	0,2000
	SUP-S04A (SD)	CIELO MIJAS	75.124	20	0,2000
	SUP-S05 (SD)	LA ALCAPARRA II	218.920	20	0,2000
	SUP-S08 (SD)	HAZA DEL ALGARROBO	330.560	12	0,2000
	SUP-S13A (S)	ESPARTALES I	25.954	20	0,2000
	SUP-S13B (S)	ESPARTALES I	101.566	20	0,2000
	SUP-S14 (SD)	ESPARTALES II	144.480	20	0,2000
	SUP-S17 (S)	LOS PILONES	390.800	20	0,2000
	SUP-S18 (S)	VALTOCADO	448.000	12	0,2000
	TOTAL SIERRA		**2.258.624**	**17**	**0,2000**
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - TOTAL TÉRMINO			**11.629.267**	**19**	**0,2359**

CAPÍTULO 10º.- ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS

Art. 88.- Bienes de especial valor.

1.- Integran la ordenación estructural los espacios, ámbitos y elementos que, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, han merecido el establecimiento, en el planeamiento general vigente, de medidas especiales tendentes a garantizar su protección. Su relación se contiene en este artículo y pueden identificarse en los planos correspondientes de este documento.

A. Bienes de Interés Cultural Catalogados:

   a. Centro Histórico de Mijas (Conjunto Histórico): Inscripción de fecha 6/6/1969, publicada en BOE de 24 de junio de 1969, cuya delimitación, realizada en enero de 1967 por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, fue remitida por la Comisión Provincial de Monumentos de Málaga a este Ayuntamiento de Mijas en 20 de enero de 1971.

   b. Castillo de Mijas (Monumento): Inscripción de fecha 25/6/1985, publicada en BOE de 29 de junio de 1985.

   c. Torre Nueva o Torre de Pentapeseta (Monumento): Inscripción de fecha 25/6/1985, publicada en BOE de 29 de junio de 1985.

   d. Torre de Calaburras (Monumento): Inscripción de fecha 25/6/1985, publicada en BOE de 29 de junio de 1985.

   e. Torre de Calahonda (Monumento): Inscripción de fecha 25/6/1985, publicada en BOE de 29 de junio de 1985.

   f. Torre del antiguo Castillo de Osunilla (Monumento): Inscripción de fecha 25/6/1985, publicada en BOE de 29 de junio de 1985.

   g. Castillo de Osunilla (Monumento): Inscripción de fecha 25/6/1985, publicada en BOE de 11 de diciembre de 1985.

   h. Torre Vieja de la Batería de Cala del Moral (Monumento): Inscripción de fecha 25/6/1985, publicada en BOE de 11 de diciembre de 1985.

   i. Zona Arqueológica de la Villa Romana de la Butibamba, Villa Romana de la Cala de Mijas o Villa Romana de la Cala del Moral (Zona Arqueológica): Expediente incoado, inscripción de fecha 01/10/1986, publicado en BOE de 19 de febrero de 1987.

j. Yacimiento subacuático del Faro de Calaburras (Zona Arqueológica): Inscripción publicada en BOJA de fecha 6 de julio de 2009.

B. Edificios Protegidos relacionados en el Capítulo 3º del Título V de estas Normas Urbanísticas.

C. Bandas de protección del dominio público hidráulico definidas en el Capítulo 6º del Título II de estas Normas Urbanísticas cuando discurren por suelos adscritos a las clases de Urbanos o Urbanizables.

D. Bandas de protección de las trazas de infraestructuras de servicios definidas en el Capítulo 5º del Título III de estas Normas Urbanísticas del Plan General vigente cuando discurren por suelos adscritos a las clases de Urbanos o Urbanizables.

E. Bandas de protección de carreteras y caminos locales definidas en el Capítulo 1º y 5º del Título III de estas Normas Urbanísticas cuando discurren por suelos adscritos a las clases de Urbanos o Urbanizables.

F. Espacios no edificados de interés espacial según definición contenida en el Capítulo 6º del Título II de estas Normas Urbanísticas ubicados en suelos adscritos por a las clases de Urbanos o Urbanizables.

2.- El régimen de protección a que quedan sometidos todos y cada uno de los bienes incluidos en este artículo será el que les corresponda de los establecidos pormenorizadamente en estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 11º.- ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 89.- Dotaciones a establecer en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

1.- Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Diferida **(OD)** relacionados en este texto normativo, así como de los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado propiamente dicho **(S)**, deberán respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA en relación al Uso Global o Característico determinado para cada uno de ellos en el Capítulo 9º de este Título.

2.- Los ámbitos que cuentan con ordenación pormenorizada **(OP)**, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación y gestión establecidas en el planeamiento legitimante de la misma.

TÍTULO II.- REGULACIÓN DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1º.- REGULACIÓN DE USOS

Art. 90.- Sobre la regulación de los usos.

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos calificados como Suelo Urbano.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado el Plan General asigna los usos globales de cada sector, y en su caso los usos complementarios.

En el Suelo Urbanizable no Sectorizado el Plan General señala los usos dominantes, indicando, asimismo el carácter excluyente, compatible o prohibido de los usos asignados a cada área.

En el Suelo no Urbanizable el Plan General determina los usos admisibles, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente.

Art. 91.- Tipos de usos, conceptos.

Por su idoneidad para su localización un uso puede ser: dominante, complementario, compatible y prohibido.

a) USO DOMINANTE, es aquel de implantación mayoritaria en zona o sector del territorio.

b) USO COMPLEMENTARIO, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Plan General, tendrá que existir, en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con éste.

c) USO COMPATIBLE, es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ambos las características y efectos que le son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos.

Con carácter general los usos insalubres, nocivos o peligrosos, según la definición que de los mismos hace el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas, y sus Anexos, son incompatibles con el uso residencial. [1]

[1] Se entenderán las referencias a este Reglamento como referencias a la legislación ambiental vigente.

Las actividades molestas se regirán por dicho decreto y, además, por la ordenanza especial a que se refiere el artículo 55.1, siguiente. En dicha ordenanza se estará a evitar la concentración de actividades molestas, tales como bares o zona de diversión, etc. hasta el punto de conturbar seriamente el uso dominante.

En ningún caso la admisibilidad de unos usos como compatibles podrá suponer alteración de los coeficientes de ponderación fijados por el Plan para el uso dominante previsto a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo.

d) USO PROHIBIDO, es aquel que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

Art. 92.- Desarrollo de la regulación de usos.

1. En Suelo Urbano, como queda dicho, el Plan General regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio. No obstante, mediante una ordenanza específica, podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del Plan General en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.

En las zonas de Suelo Urbano provenientes de la ejecución de Planes Parciales las incompatibilidades de usos permitidos se determinarán en función de las previsiones del planeamiento parcial que dio origen al mismo. Si en el Plan General se ha cambiado la calificación de alguna zona o parcela, prevalecerá ésta sobre la prevista en el Plan Parcial.

2. También en Suelo Urbano, los Planes Especiales de Reforma Interior podrán restringir la localización y características de los usos admitidos, proponiendo otros no contemplados por el Plan General siempre que sean compatibles con los expresamente admitidos por este.

3. En Suelo Urbanizable Sectorizado, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.

4. En Suelo Urbanizable No Sectorizado, el Plan de Sectorización establecerá la proporción admisible de usos compatibles con el uso dominante, siendo competencia de los Planes Parciales subsiguientes el desarrollo concreto de los usos.

5. En Suelo no Urbanizable, los Planes Especiales podrán prohibir usos no contemplados por el Plan que resulten claramente perjudiciales e incompatibles con la naturaleza de este tipo de Suelo.

6. En último término, el planeamiento especial de protección del patrimonio histórico y cultural podrá establecer limitaciones de usos en razón a la naturaleza del objeto protegido.

Art. 93.- Clases de usos.

A los efectos del presente Plan General los usos se clasifican:

A) Según su función.

1. Uso de **vivienda**, que comprende los espacios locales o dependencias destinadas a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar: Vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar: Es el edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

2. Uso de **viario**, los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

3. Uso de **aparcamiento**, los espacios libres o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor, bien sea como uso ligado a vivienda, edificios independientes, o en el subsuelo, bajo el espacio público.

4. Uso de **oficinas**, los espacios o locales destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas, de carácter público o privado y los destinados a despachos profesionales incluso las clínicas privadas de médicos.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, bancos, servicios de la Administración. En este uso se pueden distinguir entre edificio exclusivo de oficina o uso no exclusivo.

5. Uso **comercial**, los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc…, así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, etc.

6. Uso de **industria**, los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

a) Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.

b) Conservación, guarda, y distribución al por mayor.

c) Agencias de transporte.

d) Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones gasolineras, etc.

e) Industrias de materiales para la construcción.

f) Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

7. Uso **hotelero**, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartoteles, y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.

8. Uso de **hostelería**, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, etc…

9. Uso de **alojamiento comunitario**, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.

10. Uso **recreativo y de relación social**, son los locales y espacios destinados al público para su recreo y diversión, tales como espectáculos, cines y teatros.

11. Uso de **asistencia sanitaria**, comprende los espacios y locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, sanatorios, centros geriátricos, etc…

12. Uso **educativo**, comprende el conjunto de locales o espacios destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, universidades, etc…

13. Uso **cultural**, los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc., así también los destinados a actividades socioculturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívicos.

14. Uso **religioso**, los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, etc…

15. Uso de **zonas verdes**, comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población como parques, jardines públicos y privados, pequeños huertos, familiares, etc., así como para protección y aislamientos de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.

16. Uso **deportivo**, los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.

17. Uso de **protección**, usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público, tales como bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.

18. Uso **agrícola, forestal o pecuario**, comprende los espacios o locales destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades.

19. Uso **extractivo**, comprende las actividades de extracción de áridos y movimientos de tierras.

20. Uso de **cementerio**, tanatorios, crematorios, etc…

21. Uso de **campings**.

22. Usos **recreativos ligados a áreas forestales**, tales como ventas, clubs de campo, picaderos, lugares de pic-nic y análogos, que se regulan específicamente en las normas para el Suelo no Urbanizable.

B) Según su Naturaleza.

USO PUBLICO, el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por la Administración que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

USO PRIVADO, el uso limitado a un número determinado de personas por razón del dominio o propiedad sobre la cosa.

USO COLECTIVO, son los de naturaleza privada destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club o forma de organización similar, o por el pago de una cuota, precio o contraprestación.

Art. 94.- Usos provisionales.

Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por este Plan General, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes, y no dificulten la ejecución del Plan General.

Estos usos podrán autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el art. 52.3 de la LOUA. La autorización deberá renovarse (anual o bianualmente) en defecto de la cual quedará caducada y habrá de procederse a su levantamiento.

Art. 95.- Usos propuestos, Usos existentes y Usos fuera de ordenación.

Los usos que el Plan General asigna a las diferentes zonas del territorio, cualquiera que fuese su clasificación, se consideran usos propuestos. A tal efecto cualquier actuación que se pretenda realizar tendrá que respetar los usos propuestos por el Plan.

Los usos o actividades que estuviesen implantados en edificios, terrenos o instalaciones, con anterioridad a la vigencia de este Plan, tienen la calificación de usos existentes. Estos usos podrán mantenerse siempre que resulten compatibles con los propuestos, en otro caso quedan en situación de fuera de ordenación.

Los usos fuera de ordenación podrán alcanzar la situación de compatible, mediante la adopción de las medidas correctoras pertinentes, de modo que los efectos de cualquier tipo que produzca la actividad se sitúe dentro de los límites permitidos por las presentes Normas. Los que no puedan ser corregidos quedan sujetos al régimen señalado en el artículo 34 y D.A. Primera de la LOUA; por ello no podrán realizarse en los edificios que los albergan obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Art. 96.- Aclaración sobre representación de usos en la cartografía.

La clasificación funcional y pormenorizada de usos que se establece en este capítulo es de aplicación mediante las regulaciones que sobre usos se establecen en estas Normas para las diferentes clases de suelo.

La correspondencia entre las agrupaciones de usos dotacionales contenidos en el Plano y las clases de usos definidas en este capítulo, es la siguiente:

INDICACION DEL PLANO	USOS QUE INCLUYE
PARQUE URBANO Y JARDIN	Zona verde.
DEPORTIVO	Deportivo.
EQUIPAMIENTO	Educativo. Religioso. Administrativo. Protección y Seguridad. Mercados y Centros comerciales. Cultural. Residencias: Ancianos, Infantiles, estudiantes, etc. Hotelero. Sanitario. Hospitalario. Recreativo.
CEMENTERIO	Cementerio. Tanatorio. Crematorio.

CAPÍTULO 2º.- REGULACION DEL USO DE VIVIENDA

Art. 97.- Definiciones.

1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

Art. 98.- Iluminación y ventilación.

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia.

Art. 99.- Superficies útiles mínimas de las dependencias.

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

1. Salón más comedor: 18 m2 para viviendas de hasta tres dormitorios, y 20 m2 para viviendas de más de tres dormitorios. Para viviendas de menos de tres dormitorios 14 m2.

Se exceptúan los apartamentos turísticos tipo estudio, en los cuales el salón-comedor podrá integrarse con el dormitorio, en una superficie mínima conjunta de 14 m2.

2. Cocina: Para viviendas de menos de tres dormitorios: 5 m2; para viviendas de más de tres dormitorios: 7 m2.

En apartamentos de tipo turístico de uno o dos dormitorios o estudios de una sola estancia vividera, podrá disponerse de una cocina compacta, tipo "kitchenette", para la que no se fijan medidas mínimas.

3. Lavadero con tendedero: 2 m2. El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m2/vivienda. Se exceptúan los apartamentos o estudios mencionados en el apartado anterior que sólo dispongan de la cocina compacta tipo "kitchenette".

4. Dormitorios: 10 m2 para dormitorios dobles y 6 m2 para dormitorios simples. Se exceptúan los casos referidos en el apartado 1 anterior.

5. Baño: 3 m2.

6. Aseo o retrete: 1,10 m2.

Art. 100.- Condiciones de distribución de las dependencias.

a) Las viviendas de dos o más dormitorios dispondrán obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor ambas dependencias habrán de quedar separadas con una doble puerta.

b) En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, siempre que al menos uno de ellos cumpla con la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

c) En las viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

d) En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

Art. 101.- Pasillos y escaleras.

1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0.80 m.

2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m2.

Para alturas superiores a PB+3 la iluminación y ventilación deberá ser directa con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m2.

b) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cms, y la altura máxima de las tabicas de 19 cms, excepto en viviendas unifamiliares, donde se permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas.

c) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,20 m, excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser de 1 m.

d) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 0,80 m.

e) En edificios de altura superior a PB+3 plantas será obligatoria la instalación de ascensor, siempre que haya un único punto de acceso que obligue a subir desde él a todas las plantas.

Art. 102.- Ordenanza de vivienda.

En desarrollo de este Plan General el Ayuntamiento podrá aprobar una ordenanza que contemple la regulación del uso de vivienda. Esta ordenanza podrá alterar las determinaciones de este Plan solamente en el sentido más restrictivo de fijar exigencias más cualificadas respecto a dimensiones y condiciones de la vivienda y sus dependencias.

CAPÍTULO 3º.- REGULACION DEL USO INDUSTRIAL

Art. 103.- Clasificación.

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

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

1ª Industrias compatibles con la vivienda.

2ª Industrias compatibles con la zonificación residencial.

3ª Industrias que requieren zonificación industrial específica.

4ª Industrias Incompatibles con el medio urbano.

Art. 104.- Primera Categoría: Industrias compatibles con la vivienda.

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw si es en Planta Alta, y 20 Kw si es en Planta Baja o Sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades "molestas" para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o substancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

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, aun cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen a los fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª Categoría.

Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se considerarán incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestias propios de esta 1ª Categoría.

Art. 105.- Segunda Categoría: Industrias compatibles con la Zonificación residencial.

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

Sin perjuicio de que la ordenanza municipal correspondiente pueda establecer valores máximos inferiores, el nivel máximo de ruido admisible en esta Categoría es de 65 decibelios. La potencia máxima permitida 60 Kw.

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

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

Las actividades de servicios, garajes, almacenes talleres, etc., que se han mencionado en el artículo anterior, se consideran incluidas en esta Categoría cuando superen los límites de superficie que se les asignen en la Normativa específica de las zonas de Suelo Urbano y sectores de urbanizable.

Art. 106.- Tercera Categoría: Industrias que requieren Zonificación industrial específica.

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

El nivel máximo admisible de ruido en esta Categoría es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

Art. 107.- Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación del Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas.[2]

Art. 108.- Reglamentación de las actividades.

Para la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este capítulo sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en las materias propias del cambio tecnológico, especialmente NBE-CPI que establece restricciones adicionales y la Ley 7/1994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental.

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

Art. 109.- Regulación del uso.

1. La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, en las que asimismo se establecen las superficies máximas admisibles.

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

El aumento de potencia está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción. generadores acondicionamiento de aire y similares.

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

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente el ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las

[2] Las referencias al Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, se entenderán a la legislación ambiental vigente.

molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 45 dBA. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

5. Con el fin de adecuar la actual normativa sobre instalación de industrias a las previstas en el presente documento, se establece un periodo transitorio de dos años, a contar desde la aprobación definitiva del P.G.0.U., en el cual serán de aplicación la ordenanza municipal actualmente vigente.

Art. 110.- Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

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

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

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

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

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

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

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m2), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad

mínima de un camión por cada 500 m2 de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.

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

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

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

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

Art. 111.- Condiciones de funcionamiento.

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

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

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

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

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión,

así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría Tercera.

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

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

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

TABLA I

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

TABLA II

Localización de la operación o carácter del ruido	*Corrección de decibelios*
1. Operación que se realiza durante el día (de 8 a 22 horas)	*+ 5*
2. Fuente de ruido que se opera menos de	
a) 20 % por cualquier período de 1 hora	*+ 5 (20%)*
b) 5 % o por cualquier período de 1 hora	*+ 10 (5%)*
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	*- 5*
4. Ruido de carácter periódico	*- 5*
5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 m de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Plan General	*+ 10*

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 22 horas y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla II, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla I.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula DIN 10 log. 10 3.200 A2 N2, en la que A es la amplitud en cm y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de Categoría Tercera, 15 pals en las de Categoría Segunda y 5 pals en las de Categoría Primera.

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

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minuto.

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán

estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblina en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al Exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

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

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

Art. 112.- Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Art. 113.- Niveles de industria.

A los efectos de ordenación urbanística se establecen dos niveles de industria según el tamaño:

a) Pequeña y mediana industria, ocupando una superficie igual o inferior a 3.000 m2.

b) Gran industria, ocupando una superficie superior a 3.000 m2.

CAPÍTULO 4º.- REGULACION ESPECÍFICA DEL USO EXTRACTIVO

Art. 114.- Definición.

Se considerarán áreas extractivas aquellos suelos en los que se realizan actividades de extracción de áridos o cualquier tipo de roca o se realizan movimientos de tierras. Estas actividades tienen carácter temporal, y provisional y no pueden llevarse a cabo en los Suelos clasificados como Urbano y Urbanizable por el Plan General.

Art. 115.- Requisitos para la obtención de la licencia.

Las actividades extractivas de cualquier clase están sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones de otras instancias administrativas que pudieran ser preceptivas.

El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El respeto del paisaje. No autorizándose instalaciones visibles desde núcleos de población o carreteras de competencia estatal, autonómica o provincial.

b) La conservación de los bosques y arbolado.

c) La no desviación, disminución o contaminación de las corrientes de agua superficiales o subterráneas.

Art. 116.- Documentación de la solicitud de licencias.

La solicitud de licencia cumplimentará los siguientes documentos.

a) Memoria descriptiva sobre el ámbito de las operaciones que se pretenden desarrollar, especificando los desmontes y terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.

b) Estudio de afección al paisaje y medidas que se adoptarán para proteger su conformación.

c) Título de propiedad o autorización del propietario del suelo.

d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes y volumen de piedra y áridos que se han de remover o extraer.

e) Estudio geológico del terreno objeto de explotación con especial atención a las corrientes de agua.

f) Compromiso de peticionario de licencia de restituir el terreno a su estado natural y descripción de medidas que se adoptarán a tal fin.

g) Garantías de tipo patrimonial respecto de las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

CAPÍTULO 5º.- REGULACION DEL USO DE APARCAMIENTO

Art. 117.- Definición.

1. Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías, así como las áreas del subsuelo sobre el espacio público, destinadas específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.

Art. 118.- Reserva de espacios para aparcamientos.

1. Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

2. a) En particular, los Planes Parciales, en Suelo Urbanizable efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento, de acuerdo con la regulación que para los diferentes tipos de edificaciones establece el siguiente articulo y en relación con los usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, incrementados en un 20% que obligatoriamente se dispondrán en las calles con el carácter de públicos.

   b) Los Planes Parciales para uso Industrial y Comercial preverán, por encima de las regulaciones anteriormente dichas, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de estos. Se establece asimismo un incremento del 20% del número de plazas obligatorias en el viario público.

   c) Cuando las Fichas reguladores de cada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado establezcan reservas superiores a los mínimos aquí establecidos, serán estas obligatorias.

   d) Los Planes Parciales para uso de vivienda no podrán disponer al aire libre más del 50 % de las plazas de aparcamiento que prevean. Esta proporción podrá ser disminuida en la regulación específica de sectores en sus correspondientes Fichas.

   e) En la regulación de determinadas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y sectores de planeamiento en Suelo Urbanizable, se establecen determinaciones específicas sobre dimensionamiento de las reservas de espacios para aparcamientos, que habrán de respetarse como dotaciones mínimas.

f) Cuando no se regule expresamente la dotación de aparcamiento en las Fichas reguladores de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se estará en ellas a lo dispuesto en este artículo para los Planes Parciales en Suelo Urbanizable Sectorizado, y en el siguiente para el Suelo Urbano.

3. Se establecen con carácter general las siguientes exigencias mínimas para el uso de aparcamientos.

a) Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a 1/2 se podrá descontar. Toda fracción superior a 1/2 se computará como un espacio más de aparcamiento.

b) Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Normas deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos. ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento específicamente trazadas y calificadas por este Plan General o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas.

c) Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo.

d) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.

e) Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

f) En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

Art. 119.- Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

1. Para los edificios de nueva planta, en los que, de acuerdo con su ordenanza, deban llevar aparejados el uso de aparcamientos, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificabas del mismo solar, con un mínimo de 20 m2 por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de viviendas: Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m2, una plaza por cada fracción de 100 m2. Se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de Suelo Urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 300 m2. en las calificadas como POP.

- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.

- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

Las parcelas de Suelo Urbano en las que concurran alguna de estas circunstancias pero que sean consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

b) Edificios públicos o privados para oficinas o despachos, bancos y similares:

Una plaza de garaje por cada 100 m2 de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes:

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m2 habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m2 de superficie construida.

d) Industrias, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial:

Una plaza de garaje por cada local de superficie superior a 200 m2, con el mínimo de una plaza por cada 200 m2, de superficie útil.

e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditórium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

f) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 4 y 5 estrellas: Una plaza por cada 2 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: Una plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 2 estrellas o menos: Una plaza por cada 4 habitaciones.

g) Clínicas, sanatorios y hospitales: Una plaza por cada 2 camas.

h) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos:

Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m2.

i) Centros de mercancías: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el apartado 2.b del artículo anterior.

3. Lo que se dispone en el apartado anterior para Suelo Urbano sobre previsiones mínimas de plazas de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

4. En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

Art. 120.- Condiciones de las plazas de garaje.

1. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,20 m por 4,50 m. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m2 por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc… La superficie máxima útil será de 30 m2 por vehículo.

2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 100 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será de 2,90 m.

Art. 121.- Características de la construcción.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

1. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, de 3 cm como mínimo de grosor.

2. El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

3. En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si este consiste en taller de reparación de vehículos.

4. No podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.

5. Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos a ser posible, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.

6. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de 15 lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de 50 lux en la entrada.

Art. 122.- Altura libre mínima.

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 m. En su exterior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

Art. 123.- Accesos.

1. Los accesos tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan, sin que en ningún caso tengan anchura inferior a 3 m.

2. Los locales cuya superficie exceda de 2.000 m2 habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. No obstante, si la superficie total es inferior a 2.000 m2 podrán tener un sólo acceso de 5 m de anchura mínima, si lo es a 1.000 m2 podrá ser de 3 m de ancho mínimo.

3. La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de este.

Art. 124.- Rampas.

1. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

2. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20%. Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del 4 % cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

3. Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m tendrán una anchura suficiente, mínimo 5 m, para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m2.

4. Las rampas o pasajes no podrán ser utilizados por los peatones, que dispondrán de accesos independientes, o se habilitará una acera con anchura mínima de 0,60 m y altura de 0,15 m sobre la calzada.

Art. 125.- Ventilación.

1. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un 5% de la del local, cuando estas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada. La superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8% de la del local.

2. Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m3/hora por metro cuadrado de superficie.

3. Todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación directa al exterior, o bien mediante un patio cuya superficie vendrá determinada por lo dispuesto en el anterior párrafo.

Art. 126.- Conducción de agua y extintores.

1. En una distancia máxima de 5 m, medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 200 m, se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en las Normas Básicas CPI-91, provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto con la toma de agua.[3]

2. Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendio de 5 o más kg de CO2, o polvo seco, en número y distribución tal que corresponda uno por cada 100 m2 de superficie o fracción.

3. Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m2 se dispondrá al menos de un aparato extintor.

[3] Se entenderá de aplicación la normativa vigente en relación a la protección frente a incendios.

Art. 127.- Licencias.

Están sometidas a licencia municipal previa la instalación, ampliación y modificación de garajes y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se harán constar, además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos a la vía pública, y las medidas de protección contra incendios proyectadas.

La instalación de garajes y aparcamientos de uso público no exclusivo del correspondiente a las viviendas está también sometida a las regulaciones del uso industrial. No obstante se excepcionan de estas los garajes con capacidad máxima de cuatro vehículos y superficie no superior a 100 m2 e igualmente los excepcionados tendrán que cumplimentar las normas básicas contra incendio y las ordenanzas municipales.

Art. 128.- Ordenanzas de Aparcamiento.

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de este Plan General Ordenanzas de Aparcamientos en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas contenidas en este Capítulo sobre condiciones de construcción distribución, higiene, ventilación e iluminación de los espacios de aparcamiento, y los aspectos relacionados con la seguridad, vigilancia y protección contra incendios y ruidos.

CAPÍTULO 6º.- MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCION.

Art. 129.- Definición.

Con la denominación de medidas singulares de protección, se regulan un conjunto de disposiciones de significado heterogéneo, que conjuntamente con las restantes disposiciones de análogo carácter implícitas en las presentes Normas, contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de estética y protección y defensa de bienes naturales y culturales.

Las medidas singulares de protección referidas al medio urbano, paisaje natural, cauces fluviales, medio litoral y zona de restos o yacimientos arqueológicos son las que se definen en los artículos siguientes.

Art. 130.- Regulación sobre la publicidad en carreteras.

La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la Vía pública, está sujeta a previa licencia municipal sin perjuicio de la intervención y competencia de otras instancias administrativas.

Art. 131.- Regulación de los carteles y otros medios de publicidad en los edificios.

Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios en las fachadas o sobre los edificios quedan expresamente sometidos a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiesten sus características técnicas y se garantice su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada. En las instalaciones sobre cubierta que requieran estructura portante es obligatorio además acompañar proyecto y cálculo realizado por técnico competente. En la zona de Vivienda Popular (POP-1) del Núcleo de Mijas y en edificios Protegidos se estará además de lo anterior, a lo dispuesto en sus Normas específicas, Capítulos 3º y 4º del Título V de estas Normas.

Art. 132.- Solares.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, proveyendo cuanto sea preciso para evitar la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Igualmente los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan inedificados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o encalado en blanco o color, de tonalidad clara. El muro deberá construirse obligatoriamente en las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente.

El citado muro podrá ser derruido y sustituido por otro sistema de cerramiento, que en cualquier caso garantizará la seguridad de las personas, una vez que se haya obtenido licencia para edificar sobre el citado solar y el muro resulte un obstáculo para el normal ejercicio de la obra.

Se considera en todo caso que constituye un obstáculo cuando la ordenanza del solar obliga a edificar con alineación obligatoria a fachada.

A los efectos del apartado 3 del artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística[4], se concede un plazo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan General, para el cumplimiento de las prescripciones contenidas en el presente artículo.

Para la mejora de las condiciones estéticas. el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará estas y otras situaciones análogas.

Art. 133.- Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.

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

A los 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.

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 incluidas en Plan alguno.

Art. 134.- Instalaciones en la vía pública.

Las instalaciones de terrazas cubiertas sobre espacios públicos solo podrán construirse en los casos en que el Ayuntamiento expresamente lo autorice. Dichas instalaciones tendrán un carácter provisional, para lo cual deberán realizarse con cubriciones y elementos constructivos ligeros de manera que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal ni la continuidad visual de la vía pública.

[4] Se entenderá de aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística vigente en Andalucía.

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

Art. 135.- Verde privado de interés especial, catálogo de árboles monumentales y jardines protegidos.

1. Sin perjuicio de la conservación de la titularidad privada o individualizada del terreno, se considerarán como "Verde privado de interés especial, catálogo de árboles y jardines protegidos", los espacios no edificados dotados con vegetación arbórea que debe ser protegida, o que están integrados en un ambiente o entorno a preservar. Esta norma tiene por objeto asegurar la continuidad de las características actuales de estos terrenos, pudiéndose actuar en los mismos previo levantamiento topográfico de las especies protegidas y garantizando su respeto.

2. Se prohíben las transformaciones que supongan desaparición o merma de árboles y vegetación, y en general, de los elementos que conforman el ambiente de interés especial. Antes de la concesión de la licencia, deberá presentarse un estudio pormenorizado de las especies existentes y la garantía de su continuidad.

3. En desarrollo de este Plan General el Ayuntamiento elaborará un catálogo individualizado de árboles protegidos, que habrán de ser periódicamente actualizados. Dicha protección habrá de suponer la prohibición de realizar ninguna mutilación ni en su copa ni en su sistema radicular sin previo informe de los técnicos competentes municipales. En todo caso, y con carácter general, será objeto de especial protección arbórea las siguientes especies:

- Anona.
- Araucaria.
- Brachychiton.
- Broussonetia.
- Callitris.
- Cedrus.
- Cercis.
- Chorisia.
- Citrus.
- Coccuius.
- Cycas.
- Dracaena.
- Erythrina.
- Ficus.
- Franciscea.
- Ginkgo.
- Grevillea.

- Jacaranda.
- Koeireuteria.
- Lagerstroemia.
- Magnolia.
- Pandanus.
- Parkinsonia.
- Persea.
- Plumeria.
- Quercus.
- Montanoa.
- Schefiera.
- Sophora.
- Sterculia.
- Strelitzia.
- Taxodium.
- Taxus.
- Tilia.
- Toxicophiea.
- Ulmus.
- Todos los géneros de la familia de las Palmáceas.

4. En general, no será concedida licencia de demolición en parcelas con arbolado sin que se identifique el mismo 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. Se prohíbe 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 preservar la belleza y la salud del árbol, así como la concesión de la preceptiva licencia municipal.

6. Los Planes Parciales y los Programas de Actuación Urbanística que en desarrollo de este Plan General se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores.

Los citados instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción equivalente al 50 por ciento de los suelos destinados a zona verde pública y privada a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en sus ámbitos territoriales.

Art. 136.- Áreas de servidumbre y protección ambiental.

Se define como "Áreas de servidumbre v protección ambiental" aquellas zonas del suelo urbano que forman parte en general, de parcelas edificabas, sobre las que se establece una restricción a su ocupación con edificaciones por cualquiera de los siguientes motivos:

a) Establecer una servidumbre de determinados sistemas.

b) Mantener la existencia de jardines privados de reconocida entidad y calidad.

c) Preservar las perspectivas visuales de elementos singulares del paisaje urbano.

Dichos espacios, aún en el caso de no poder ser ocupados, sí serán computables a efectos de aplicación de la edificabilidad neta para el cálculo de la superficie de techo edificable –según la definición que de estos conceptos se hace en el título V de estas Normas–, que podrá acumularse en las zonas de las parcelas no afectadas por la condición objeto del presente artículo.

En el caso de que la totalidad de la parcela esté afectada, se requerirá de la redacción del oportuno documento de planeamiento que regule la ordenación de la zona.

Art. 137.- Protección en cauces de ríos y arroyos.

El Plan General establece de forma genérica y sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica, una zona de protección de dominio público, en ambas márgenes de los ríos y arroyos, de una anchura de 7,50 metros para los arroyos y cañadas, y de 15 m para los ríos Ojén, Pasadas, Alaminos y Fuengirola.

La anchura antes indicada se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, en la forma que esta viene definida en la Ley de Aguas, y será de aplicación para los Suelos clasificados de Urbanizables en sus dos categorías y de no Urbanizables. En Suelo Urbano, se contempla de forma detallada la regulación de los márgenes y de su protección que se desarrollaran para cada caso en el correspondiente expediente de alineaciones.

La superficie de suelo comprendida dentro de la zona de protección del cauce estará sujeta a la limitación de no ser edificable, sin perjuicio de que, cuando así expresamente lo determina el Plan General, el aprovechamiento del predio según su clasificación urbanística, pueda disponerse en la parte del mismo no afectada por la zona de protección, siendo la ocupación de esta servidumbre admisible, en precario, en aquellos casos en que los órganos de gestión competentes, y en razón al tipo de cauce y su urbanización, lo considere oportuno.

Asimismo, en aquellos casos, en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras el deslinde del cauce público al órgano competente.

En la zona de protección de cauces de ríos y arroyos quedan prohibidos los movimientos de tierras, especialmente la extracción de áridos, la tala de arbolado, y la alteración de la vegetación ribereña.

Art. 138.- Protección del paisaje.

Con carácter general y para todo tipo de suelo clasificado por este Plan General, las construcciones y edificaciones serán respetuosas con las características naturales o urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará, además de lo dispuesto en la legislación urbanística, y artículo 136 de estas Normas, a lo siguiente:

a) El respeto de las masas arbóreas típicas del paisaje urbano y del medio natural, con especial protección de las especies vegetales autóctonas y aquellas en peligro de extinción.

b) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados de proyecto.

c) Los cementerios de vehículos, en aquellos casos que de acuerdo con las Normas Reguladoras de los usos se permite su instalación, no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde la vía pública; para evitarlo se vallarán con tapia de obra de fábrica y pantallas vegetales protectoras.

   Las mismas medidas se aplicarán a aquellas actividades análogas a las indicadas, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

d) En la ejecución de nuevas redes viarias se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes, reponiéndose en aquellos casos en que por necesidades de la obra se hayan perdido o deteriorado.

   Los desmontes y terraplenes no deberán alterar el paisaje; para ello se les dará un tratamiento superficial que incluye la repoblación o plantación.

   En los tramos de carreteras o caminos que queden fuera de uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal; plantándose la vegetación adecuada.

Art. 139.- Recursos hidráulicos.

En la regulación del Suelo no Urbanizable se determinan las zonas objeto de protección por existencia de acuíferos, manantiales y nacimientos de aguas subterráneas.

En la normativa sobre el uso industrial se regulan los vertidos a los cauces de agua prohibiéndose aquellos que superen determinada grado de toxicidad y exigiéndose la depuración previa en tales supuestos.

Sin perjuicio de las demás disposiciones que fueran de aplicación, las instalaciones agropecuarias de cría y producción de animales estabulados no podrán situarse a menos de 250 metros de distancia de pozos o manantiales públicos, a no ser que cuenten con suelo de pavimento no permeable y fosa séptica independiente y sellada.

El Ayuntamiento elaborará un Plan Especial de aprovechamiento de los recursos hidráulicos en el que se dispondrán las medidas en orden a regular y potenciar la reutilización de aguas tratadas para uso industrial, limpieza riego de jardines, campos de golf, etc…

Art. 140.- Protección de los Bienes de Interés Cultural.

En desarrollo de este Plan General el Ayuntamiento habrá de redactar un Planeamiento Especial, en virtud de lo establecido en la Ley de Protección del Patrimonio Histórico Artístico, sobre el ámbito delimitado como Conjunto Histórico Artístico de Mijas y entorno.

Dentro de ese ámbito, y para los Bienes de Interés Cultural no incluidos en el mismo, este Plan General establece unas medidas concretas de protección mediante la ordenanza de "Edificios Protegidos".

Asimismo, y en virtud de la Ley arriba mencionada, el Ayuntamiento habrá de redactar un Catálogo de Bienes de Interés cultural que contemple todos los conceptos protegibles de acuerdo con la Ley, tales como edificios, lugares significados, torres vigía, zonas de protección o vigilancia arqueológica, etc…, pertenecientes al acervo cultural y patrimonial del municipio. En el mismo se incluirán los Bienes de Interés Cultural determinados por la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Patrimonio Histórico Artístico Español.

Art. 141.- Protección del Medio Litoral.

Para la protección del Medio Litoral este Plan General se remite en todas sus determinaciones a lo preceptuado por la vigente Ley de Costas.

Art. 142.- Protección de las vías pecuarias.

El presente Plan General identifica las dos importantes vías pecuarias existentes en el término: la Cañada Real de la Adelfa y el cordel del Sesmo. En desarrollo del Plan General el Ayuntamiento elaborará un Plan Especial de protección de las mismas que incluya los apeaderos, abrevaderos, alquerías, cortijadas etc..., que jalonan su recorrido, conforme a lo expresado en el Capítulo 2º del Título III de estas Normas.

Art. 143.- Protección del regadío.

El suelo agrícola en regadío es significado como una categoría del Suelo No Urbanizable, con específicas medidas de protección derivadas de su doble condición, de espacio productivo y medio natural.

TÍTULO III.- SISTEMAS

CAPÍTULO 1º.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 144.- Contenido de este Título.

Los sistemas generales regulados en este título son el conjunto de elementos de ámbito supralocal o general que constituyen la estructura general y orgánica del territorio en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos.

Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la ciudad y que desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Art. 145.- Obtención de sistemas generales.

Los suelos adscritos por el Plan General a sistemas generales se obtendrán para uso y dominio público bien mediante ocupación directa, o bien mediante expropiación.

Se exceptúan de esta regla los suelos para sistemas generales que a la aprobación inicial de este Plan, son de dominio y uso público. Así como los previstos de titularidad mixta o privada.

Art. 146.- Obtención de sistemas locales.

Los suelos adscritos a sistema local de Planes Parciales en Suelo Urbanizable Sectorizado y de Planes Especiales y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano serán de cesión obligatoria y gratuita.

También serán de cesión obligatoria y gratuita los suelos para viales resultantes de las Ordenaciones, de conformidad con lo preceptuado en el Capítulo 3º del Título I de estas Normas.

Los suelos comprendidos en los Sistemas Locales aislados en Suelo Urbano pasarán a uso y dominio público mediante cualquiera de los sistemas previstos en la legislación, pudiéndose repercutir su costo por medio de contribuciones especiales según se dispone en el Capítulo 3º del Título I de las presentes Normas.

Art. 147.- Destino de los suelos de sistemas.

Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público y los de uso público o colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial, continuarán afectados a idéntico uso salvo que el Plan expresamente prevea su modificación.

Art. 148.- Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

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

Se exceptúa de lo previsto en el apartado anterior, los equipamientos existentes de titularidad y dominio privado mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

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

Los suelos de propiedad pública calificados como equipamiento en los que este equipamiento no se haya creado efectivamente, podrán ser cedidos provisionalmente a particulares que deseen crear en ellos el equipamiento en cuestión. No obstante mediante la aprobación de un Plan Especial, de ámbito coincidente con cualquiera de los núcleos de población en este Plan considerados, y siempre que preserve como bien de dominio público el suficiente suelo para atender las necesidades reales de equipamiento de la población considerada por el planeamiento, podrá considerarse el resto como bien patrimonial, manteniendo su calificación de equipamiento.

Esta cesión será siempre discrecional, y se efectuará únicamente en el caso que ningún organismo público prevea a corto o medio plazo la inversión en ese suelo. El número de años por el que se ceda provisionalmente el uso de este suelo se fijará también discrecionalmente por el Ayuntamiento. Sea cual fuere este plazo, la cesión se anulará automáticamente en el caso de que dicho equipamiento desaparezca como tal, es decir, cierre al público las instalaciones.

Art. 149.- Clases.

1. Según el ámbito de su servicio, el Plan General califica los suelos destinados a sistemas en generales y locales. Constituyen los sistemas generales los siguientes: 1) Sistema Viario, 2) Sistema General de Espacios Libres, 3) Sistema General de Infraestructura y Servicios Básicos, 4) Zona Marítimo Terrestre, 5) Sistema General de Equipamiento.

2. La estructura general y orgánica se completa a nivel local por los sistemas locales que en Suelo Urbano lo constituyen: a) Los viales y aparcamientos, b) El suelo de jardines, parques urbanos y zonas deportivas, c) El suelo de interés público y social susceptible de ser edificado para dotaciones, equipamientos o edificios públicos o servicios.

3. Los Planes Parciales en desarrollo de las previsiones del Plan General determinarán los sistemas locales del suelo ordenado por los mismos con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación urbanística, disposiciones reglamentarias y en estas Normas.

4. Este Plan General determina en su totalidad los sistemas generales y en Suelo Urbano los sistemas locales básicos. Asimismo para el Suelo Urbanizable prevé en determinados supuestos la ordenación viaria y la localización indicativa de ciertos equipamientos.

Art. 150.- Licencia Municipal.

De conformidad con lo preceptuado en el Capítulo 4º del Título I de las presentes Normas, todo tipo de obras, instalaciones, edificaciones o uso del suelo, realizados en terrenos de sistema general estará sujeto a la preceptiva licencia municipal.

Previamente a la solicitud de licencia para la ejecución de obras en un Sistema, el organismo o entidad actuante deberá efectuar consulta por escrito de las condiciones urbanísticas a la que debe someter dichas obras.

Art. 151.- Planeamiento especial de los sistemas generales.

El sometimiento de determinados sistemas generales a Plan Especial previo a su ejecución no implica una ausencia o deficiencia de determinaciones del Plan General respecto a los mismos, sino que tiene por objeto orientar más cuidadosamente el Proyecto de Urbanización y de Obras con que habitualmente se abordan de modo directo estas actuaciones.

En el desarrollo del presente Plan General, podrán incorporarse nuevos Planes Especiales en los casos, en que la complejidad de ejecución de estos sistemas generales, así lo requiera a juicio de los órganos de gestión municipales.

Los Planes Especiales incluirán en su delimitación, los suelos que se consideren afectados por el desarrollo de los sistemas generales correspondientes.

CAPÍTULO 2º.- SISTEMA VIARIO.

Art. 152.- Definiciones y tipos.

1. Por Sistema General Viario se entiende el conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario cuya ordenación viene establecida en el presente Plan General.

2. En atención a la localización de las vías y de la función y servicio que prestan, se distinguen, dentro del Sistema General Viario, los siguientes tipos de vías:

a) Las que dotan de una estructura al territorio del término, carreteras principales, carreteras y caminos secundarios.

b) Las que dotan de una estructura a los núcleos de población,, estas pueden ser de tres tipos:

1. Vías de enlace, travesía o penetración.

2. Vías Primarias.

3. Vías locales y accesos internos.

3. En los planos "A" y "B" a escala 1/10.000 se grafían las carreteras, caminos, sus enlaces, travesías, penetraciones a núcleos urbanos y vías primarias más importantes en sus dos categorías. Las restantes se describen en el plano "C" de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000 y plano "E" a escala 1/2.000 de "Alineación y Rasantes".

Art. 153.- Definición de las vías.

A-1 Carreteras: Las vías de dominio y uso público, ya sean estatales, provinciales o municipales, proyectadas y construidas para la circulación de vehículos automóviles, regulados por la Ley 25/1988 de 29 de Julio (Ley General de Carreteras y su Reglamento).

A-2 Caminos y carreteras secundarias: Los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de que sus titulares, a quienes corresponde su construcción, conservación y reparación.

B-1 Vías de enlace y travesías: Son vías de unión entre carreteras atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por el uso de un tráfico no urbano y un tráfico urbano, generado o atraído por las zonas contiguas a la vía.

Las vías de penetración son la prolongación de las carreteras de acceso principales, en el interior de la ciudad.

B-2 Vías primarias: Son vías cuya función es canalizar los recorridos más largos en la ciudad, sirviendo de distribuciones de las vías locales. Los vehículos circulan a velocidades comprendidas entre 40 Km/hora y 50 Km/hora.

B-3 Vías locales: Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Las velocidades de circulación automóvil son del orden de los 20 Km/hora.

Art. 154.- Desarrollo.

1. En Suelo Urbano, los planos a escala 1/2.000 de "Alineaciones y Rasantes" determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Planes Especiales, y los Estudios de Detalle completarán esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien accesos para la ordenación interna de manzanas y parcelas.

2. En Suelo Urbanizable, los Planes Parciales completarán y precisarán, en el ámbito de su sector, la ordenación de la red viaria establecida por el Plan General. En tal sentido ha de tenerse en consideración lo regulado en el Capítulo 2º del Título I de las presentes Normas.

3. En la regulación del Suelo no Urbanizable se establece el régimen y medidas de los caminos y carreteras secundarias.

4. Las zonas de dominio público tanto de la autovía actual como de la futura autopista quedarán fuera del ámbito de los planes urbanísticos que se realicen en colindancia con las vías de comunicación. Considerándose estos suelos de propiedad estatal como suelos no urbanizables a todos los efectos.

Art. 155.- Ejecución y planeamiento especial.

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las carreteras y vías de enlace, travesía o penetración, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General y con capacidad para alterar sus condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que dichas rectificaciones no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.

Como casos concretos susceptibles de la formulación de un Plan Especial se consignan los siguientes:

1) Caminos y vías pecuarias de la Cañada Real de la Fuente de la Adelfa y Cordel del Sesmo.
2) CN-340[1] y Paseo Marítimo de La Cala.
3) Carretera Fuengirola-Coin MA-426[2].
4) Carretera Benalmádena-Mijas-Coín-MA-408[3].
5) Carretera Fuengirola-Mijas MA-409[4].
6) Camino de Ojén a Mijas.
7) Camino antiguo de Marbella.

---

[1] Hoy Autovía A7
[2] Hoy Carretera A-7053
[3] Hoy Benalmádena-Mijas A-368
[4] Hoy Fuengirola-Alhaurín el Grande A-387

8) Camino de Las Chapas de Marbella.
9) Camino de Ojén a Fuengirola.
10) Camino de Valtocado.
11) Camino de Los Ríos.
12) Camino de Marbella a Mijas.
13) Camino del Chaparral a Fuengirola.
14) Camino de Fuengirola.
15) Camino del Hornillo y de la Alquería.
16) Camino de Haza del Algarrobo.
17) Camino de Los Corralejos.
18) Camino antiguo de Málaga.
19) Caminos de La Loma del Flamenco y de Cuesta Borrego.
20) Camino de Campanales.
21) Pista forestal a la Sierra Bermeja y Sierra Pujata.
22) Camino del Vertedero.
23) Autopista de la Costa del Sol.
24) De las cuencas de los arroyos Alaminos, Laurel, Pasadas, ríos Ojén y Fuengirola.
25) Parque forestal de la Sierra de Mijas.
26) Parque forestal de la Sierra Bermeja y Alpujata.
27) Parque de Recreo El Chaparrai.
28) Paseo Marítimo de La Cala.
29) De la red de Alquerías.

2. La ejecución, reforma o ampliación de las carreteras o vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el P.G.O.U., se harán por el Plan Parcial del sector de Planeamiento donde estén enclavadas o en otro caso mediante Proyecto Público de Urbanización, si es de iniciativa municipal o de cualquier organismo competente a este fin.

En caso de que las obras no revistan la importancia y trascendencia suficientes podrán desarrollarse por un proyecto simple de obras o construcción.

3. El Plan General, en los artículos que siguen, establece las directrices, objetivos y criterios que debe presidir la formulación de los Planes Especiales.

Art. 156.- Objetivos y criterios para la formulación de los Planes Especiales.

1.- Caminos y vías pecuarias:

En principio, y sin perjuicio de que en su desarrollo la relación pueda ser ampliada, este Plan General identifica las vías pecuarias de la Cañada Real de la Adelfa y el Cordel del Cesmo. Sobre sus trazados en muchos casos ya sometidos a procesos irregulares de ocupación se realizará un planeamiento especial con objeto de estudiar pormenorizadamente su deslinde y recuperación, con las obras de consolidación, mejora de firme y construcción de cunetas, así como la preservación e incluso rehabilitación de los abrevaderos, puentes, chozas, casas, molinos, cortijos, acequias, etc.. que históricamente los han jalonado.

Este Plan Especial podrá incluir la identificación y rehabilitación de todo el conjunto de cortijos y alquerías abandonados con objeto de integrar una red de albergues o pequeños paradores de gestión privada, pública o mixta, en lo que habría de constituir una oferta singular de la hostelería mijeña, integrada con la red de caminos y circuitos ecuestres.

2.- CN-340[5] y Paseo Marítimo de la Cala:

Se realizará un Plan Especial del tramo de la CN-340 a su paso por el término municipal que complete la adaptación a autovía ya realizada, con el establecimiento de viales de servicios para las nuevas implantaciones, adecentamiento de los pasos peatonales, control de publicidad de acuerdo con la Ley General de Carreteras, plantaciones arbóreas de alineación, deslinde y embellecimiento, mobiliario urbano y signos identificatorios de la imagen del municipio, etc…

Se atenderán especialmente a la diferenciación de los distintos tramos de la misma, diferenciando las travesías urbanas, a los efectos de la aplicación de las determinaciones de la Ley de Carreteras.

Asimismo se prevé la construcción de un paseo marítimo peatonal en el núcleo de La Cala, entre la urbanización Playa de Mijas y los roquedales de la urbanización Torrenueva, con el propósito de deslindar de una manera efectiva el medio urbano del litoral, ordenar los accesos a la playa e introducir una instancia de identificación y cohesión al único núcleo urbano de la costa mijeña, poniendo en valor los equipamientos, espacios públicos y elementos singulares que jalonan su recorrido, así como regular las condiciones de una eventual regeneración de la Playa.

3.- Carretera Fuengirola-Coin (Camino del Puerto de los Pescadores).

Esta diagonal, ya construida, que cruza el término municipal desde Coin y el Puerto de los Pescadores hasta Fuengirola pasando por Entrerrios (MA-426)[6], está llamada a ser una importante vía de penetración hacia la Costa desde el Valle del Guadalhorce y su entronque con el arco interprovincial Vélez-Marbella,

Esta circunstancia, unida a la interconexión que habrá de producirse con la autovía de la Costa del Sol al Sureste de Mijas-Golf permite aventurar tendencias de implantación de usos en su área de influencia, imposibles de precisar a corto plazo. El Plan Especial, por tanto habrá de establecer unas adecuadas reservas de espacio a ambos lados de la traza para prever su eventual ampliación, así como las medidas oportunas en orden a preservar la identidad paisajística de los terrenos no urbanizabas por donde discurre y los suelos colindantes con el Sistema de áreas libres anexos al río Fuengirola. Asimismo, el Plan

[5] Hoy Autovía A7
[6] Hoy Carretera A-7053

Especial contendrá entre sus determinaciones las condiciones específicas de protección de las zonas de alcornocales situadas en el tramo Entrerríos-Puerto de los Pescadores.

4.- Los caminos históricos de Mijas.

El Sistema de vías estructurantes del término municipal está integrado por las trazas de los primitivos caminos agrícolas del término y aquellos que lo ligaban a los municipios colindantes, gran parte de los cuales han devenido ya carreteras interiores o calles urbanas. Estas vías son, Camino de la Alquería, de las Lomas del Flamenco, de la Fuente del Algarrobo, de Acevedo, Ojén, Campanales y la Cala-Entrerríos, así como la carretera Fuengirola-Mijas y la carretera Benalmádena-Mijas-Coín. El planeamiento Especial deberá establecer las alineaciones y rasantes de aquellos tramos aún no consolidados como vías rodadas y las condiciones específicas de diseño para cada caso particular, atendiendo a la diversidad de los suelos por donde discurren, cuidando de que las características constructivas, así como la señalización, mobiliario urbano, tratamiento de arcenes, aceras, apeaderos del transporte público, etc. manifiesten una homogeneización del diseño, como indicador de la calidad urbanística del municipio.

5.- Plan Especial de la Autovía de la Costa del Sol.

Este Plan General incorpora en sus planos de Estructura General y Orgánica del Territorio el trazado de la Autovía de la Costa del Sol propuesto por el MOPTMA, así como un trazado alternativo en su tramo occidental limítrofe con Marbella. El proyecto, que se encuentra en su fase de Estudio Previo, habrá de llevar, por imperativo legal, el preceptivo estudio de impacto ambiental derivado de su implantación. No obstante, una vez decididas las condiciones concretas de su trazado, el Ayuntamiento habrá de redactar un Plan Especial que contenga unas medidas correctoras complementarias que habrán de ser incorporadas a los Planes Parciales y a los Planes de Sectorización como determinaciones de planeamiento, así como las condiciones de cruce e interconexión con el sistema de vías estructurantes, territoriales o urbanas, a que se ha hecho mención en el apartado anterior con objeto de lograr la máxima claridad y diafanidad en los mismos, minimizando el eventual efecto de barrera.

Art. 157.- Zonas de Protección.

A continuación se establecen las zonas de protección en ambos márgenes de las vías básicas municipales, medidas a partir de la línea blanca diferenciada entre calzada y arcén, a que se podrá edificar.

Caminos.....15 m.

Carreteras comarcales o provinciales .....18 m.

Carreteras nacionales.....25 m.

Autovía: Suelo Urbanizable Sectorizado .....50 m.

Suelo Urbanizable No Sectorizado

o Suelo No Urbanizable.....100 m.

Las edificaciones o instalaciones existentes en la zona de servidumbre serán consideradas como fuera de ordenación.

En los tramos urbanos se considera la zona de protección de 25 m, con excepción de las zonas consideradas como travesía urbana, donde la misma coincide con el parámetro de separación a linderos públicos de la ordenanza edificatoria de aplicación.

En suelo urbano la zona de protección no edificable se recoge en el anexo sobre cumplimiento de la Ley de Carreteras del plano "E".- Alineaciones.

Art. 158.- Publicidad en carreteras.

La colocación de anuncios publicitarios se regirá en disposiciones de la Ley General de Carreteras.

En el caso de caminos respetarán las zonas de protección indicadas en el artículo anterior.

CAPÍTULO 3º.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Art. 159.- Definición.

El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está constituido por los parques forestales, los parques urbanos y los jardines.

El Sistema General de Espacios Libres se complementa, a nivel local, por los suelos destinados a uso de zona verde en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de este Plan en el Suelo Urbanizable Sectorizado, así como los terrenos de cesión para espacios libres de aquellos sectores de Suelo Urbano No Consolidado que así lo estipularan.

En los planos de "Estructura General y Orgánica", referidos a la ordenación estructural del PGOU, se representan los distintos elementos que componen el Sistema General de Espacios Libres.

Para el Suelo Urbanizable Sectorizado, en los planos "C y D", se localizan, con el carácter que señala el artículo 16.2.c de estas Normas, ciertos espacios libres de ámbito local.

El mismo plano "D" señala para el Suelo Urbano los espacios de ámbito local existentes o de nueva creación.

Art. 160.- Parques naturales y forestales.

Son parques forestales aquellas grandes extensiones de suelo situadas en el municipio cuyo destino es el esparcimiento público a la vez que la protección de las masas arbóreas, la capa de vegetación, el paisaje o el ecosistema.

Dentro de esta categoría, se conceptúan los terrenos que por sus condiciones medioambientales se deben conservar, los suelos que deben ser repoblados y los que deben ser preservados como reserva natural en razón de la riqueza y especificidad de su fauna y flora.

La regulación y ordenación de los mismos se realizará en función de lo determinado por la Ley 4189 de Espacios Naturales y de Flora y Fauna Silvestre, así como por la Ley 2/92 de Ordenación Forestal de Andalucía.

Art. 161.- Régimen jurídico.

Los terrenos integrantes de los parques no podrán ser dedicados a usos o actividades que impliquen la transformación de su destino en el Plan. Quedan prohibidos en los parques el ejercicio de todas las actividades que directa e indirectamente puedan producir la destrucción o deterioro de las condiciones naturales de aquellos.

En caso de incendio forestal, se mantendrán en toda su vigencia las determinaciones de este Plan para estos suelos, aún cuando hubiese desaparecido la arboleda que motivó su

calificación. Ninguna modificación de este Plan podrá establecer determinaciones contrarias a esta Norma.

El aprovechamiento forestal se llevará a cabo de forma compatible con la conservación de los valores naturales que motivan su calificación.

Art. 162.- Titularidad jurídica del suelo de parque natural y forestal.

El Plan General califica como parque forestal suelos comprendidos en la clasificación de Urbanizable no Sectorizado cuyo desarrollo y ejecución mediante los Planes de Sectorización determinará la cesión de los terrenos de los parques de forma libre y gratuita.

Igualmente el Plan General otorga la calificación de parque forestal a terrenos comprendidos en suelos calificados como no Urbanizable. La obtención de dichos terrenos para uso y dominio público lo será mediante la aplicación del instituto expropiatorio.

Los terrenos de parques forestales cuya gestión queda adscrita al Suelo Urbanizable Sectorizado, serán de cesión gratuita a través de la compensación con sectores de planeamiento con exceso de aprovechamiento en relación al medio.

La calificación como parque forestal implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos a los fines de expropiación o imposición de servidumbre. No obstante, los propietarios del suelo en tanto se inicia el expediente correspondiente, o se produce la cesión de estos suelos tal como se establece en los párrafos anteriores, conservarán plenas facultades dominicales respecto de sus predios con arreglo a la clasificación jurídica del suelo y con sujeción a las prescripciones establecidas en el presente capítulo.

Art. 163.- Condiciones de uso.

En general, en los parques forestales quedan prohibidos todos aquellos usos manifiestamente incompatibles con la preservación del medio físico, el arbolado, la fauna y, en definitiva, todos los atributos de ese suelo que han determinado su calificación como parque forestal. No obstante, se permitirán los usos sanitario, deportivo, educativo y recreativo desarrollados con unas formas de diseño y unas condiciones de implantación compatibles con la preservación del parque, no pudiendo ocupar, en ningún caso, una superficie superior al 5% del área total delimitada como parque forestal,

Con independencia de lo anterior, el Plan General habrá de definir de una manera más pormenorizado las condiciones de protección del parque y las de implantación de los usos compatibles mediante Planes Especiales específicos, a los cuales se hace mención en este Capítulo.

Art. 164.- Parques urbanos y jardines.

Son parques urbanos y jardines los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona.

Se consideran como parques urbanos aquellas áreas de superficie mayor de 10.000 m2, entendiéndose como jardines las que no alcanzan dicha superficie.

La definición de una zona como jardín, podrá entenderse en determinados casos como espacio abierto no necesariamente ajardinado sino con vocación más urbana de espacio libre construido, como pueden ser las plazas, glorietas, setos, etc... En este sentido y para cada caso concreto será el Ayuntamiento el que adopte la solución que mejor resuelva las necesidades de la zona en que esté ubicada.

El Plan reconoce la existencia de jardines y zonas verdes en general de titularidad privada afectos a una urbanización o institución social, sobre quienes recaerán los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de los jardines y zonas verdes.

Art. 165.- Condiciones de uso.

1. En los parques de superficie superior a los 10.000 m2, además del uso como zona verde se admiten los recreativos, deportivos, educativos, sociales y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al 20 por ciento de la extensión total del parque.

b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al 40% de la superficie total del parque. Se entiende por instalaciones descubiertas, los campos, pistas, canchas, etc. destinadas a la práctica del deporte, así como las tribunas y graderíos necesarios para el público.

c) Para cada instalación deportiva se admite la construcción de edificios complementarios, tales como Club Social, aseos, vestuarios, elementos técnicos de instalaciones, etc..., con una altura máxima de dos plantas y una edificabilidad máxima de 0,05 m2t/m2s aplicada al ámbito de cada complejo deportivo.

d) Se admiten construcciones deportivas cubiertas cuyas condiciones específicas de edificación habrán de ser reguladas por el planeamiento especial a que se hace referencia en el artículo siguiente, si bien el porcentaje de ocupación de suelo con este uso no podrá sobrepasar del 20% de la extensión total del parque. El Planeamiento Especial habrá de valorar las necesidades reales de la zona que determinen la implantación de estas construcciones, así como habrá de garantizar la adecuación de los edificios a las características medioambientales del parque.

2. En los jardines inferiores a 10.000 m2 los únicos usos permitidos son los de zona verde, aparcamiento o usos deportivos al aire libre. A tal efecto podrá destinarse parte de la superficie a aparcamiento público de vehículos compatible por sus condiciones de arbolado y urbanización con el carácter ambiental del parque o jardín. El deslinde de este uso se establecerá mediante Proyecto de Urbanización.

Art. 166.- Planes Especiales.

Sin perjuicio de las medidas generales de protección establecidas por este Plan General para el Suelo No Urbanizable, así como las condiciones genéricas establecidas en el Artículo anterior, de inmediata aplicación a partir de su aprobación inicial, el Ayuntamiento desarrollará medidas específicas de protección y regulación mediante Planes Especiales en cualquier ámbito del Sistema General de Áreas y Libres, y, concretamente, en:

- Plan Especial del Sistema de Áreas Libres en la cuenca de los arroyos Alaminos, Laurel, Pasadas, río Ojén y Fuengirola, cuyo objetivo es el deslinde del cauce y la regulación de la tolerancia de usos lúdicos y recreativos de las riberas, en su doble condición, de medio natural y paisajístico y de gran equipamiento ciudadano.

  Este Plan habrá de incluir asimismo todo el entorno de las presas de regulación y abastecimiento proyectadas por la Confederación Hidrográfica en los ríos Ojén y Alaminos.

- Plan Especial de los Sistemas Generales de Áreas Libres y Equipamientos de La Cala.

- Plan Especial del parque forestal de las estribaciones de la Sierra de Mijas, en la zona forestal situada al Norte de la carretera Benalmádena-Mijas-Coín, que preserve la integridad de la repoblación y establezca las condiciones de regeneración vegetal de las canteras abandonadas. (Denominado "Sierra Blanca" en el Catálogo de Montes Públicos con el nº 43), con sujeción al R.D. 2994/82 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras. El Plan deberá coordinarse con la Consejería de Industria, Comercio y Turismo.

- Plan Especial del parque forestal de las estribaciones de la Sierra Alpujata y Bermeja, en la zona forestal situada al Oeste del término municipal, que contemple las condiciones de plantación arbórea de las zonas susceptibles de ser repobladas, en atención a la regeneración del bosque mediterráneo con especies autóctonas, la regulación de los usos compatibles con el bosque, acampada, senderismo, etc…, así como las minas de talco existentes en la zona. (Denominado "Sierra Bermeja" en el Catálogo de Montes Públicos con el nº 43).

- Plan Especial de Protección de la Muralla del Padrastro, que alcanza a todo el entorno del farallón murado sobre el que se asienta el núcleo de Mijas, desde el auditórium hasta la ermita de la Virgen de la Peña, con el establecimiento de un paseo de ronda que lo circunvale entre los dos extremos del pueblo.

- Plan Especial de los escarpes de Osunillas, que garantice la preservación de los acantilados y cuevas existentes, eliminando la edificación marginal surgida a su pie, estableciendo recorridos turísticos con miradores y zonas de estancia que pongan en valor este singular espacio natural, poniendo en valor los vestigios arqueológicos del primitivo Castillo de Osunillas.

CAPÍTULO 4º.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS[7]

Art. 167.- Definición.

El Sistema General de infraestructuras y servicios básicos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, entre las que consideramos más indicativas las de servicio del puerto o los centros de transformación o producción de energía.

Como elementos no lineales de este sistema se incluyen asimismo: los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos.

Por último integran este sistema las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, Como tales se señalan las siguientes, red de gas, red de energía eléctrica de abastecimiento, y red de telefonía y comunicaciones.

1.- Se puede definir Sistema Técnico como aquel conjunto de elementos complementarios a la red de servicios urbanísticos que se implantan en la urbanización y prestan servicios a la ciudad, que por sus dimensiones y características técnicas se tienen que ejecutar en superficie. Entre los sistemas técnicos más comunes que podemos encontrarnos tenemos:

a) Centro de Transformación (en adelante CT :) es una instalación eléctrica que recibe energía en Alta Tensión (30 kV) o en Media Tensión (10, 15 ó 20 kV) y la entrega en media o Baja Tensión para su utilización final, usualmente 400 voltios en trifásica y 230 en monofásica.

b) Estaciones de bombeo: son estructuras destinadas a elevar un fluido desde un nivel energético inicial a un nivel energético mayor. Su uso es muy extendido en los varios campos de la ingeniería, así, se utilizan en:

- Redes de abastecimiento de agua potable, donde su uso es casi obligatorio, salvo en situaciones de centros poblados próximos de cadenas montañosas, con manantiales situados a una cota mayor;

[7] El contenido de este Capítulo fue modificado por la Modificación de Elementos del PGOU AP-9

- Red de alcantarillado, cuando los centros poblados se sitúan en zonas muy planas, para evitar que las alcantarillas estén a profundidades mayores a los 4 - 5 m;

c) Los depósitos de agua son un elemento fundamental en una red de abastecimiento de agua potable, para compensar las variaciones horarias de la demanda de agua potable, convirtiéndose en un elemento regulador según la demanda de caudales: almacena cuando hay poco consumo y se vacían cuando se demanda consumo.

d) Todos aquellos elementos complementarios del resto de servicios básicos como cuadros de alumbrado público, casetas de antenas de telefonía, casetas de válvulas de regulación, así como casetas fijas exteriores de buzones de correspondencia, casetas fijas exteriores de recogida de residuos sólidos urbanos, etc…

2. Los sistemas técnicos habrán de situarse en parcelas destinadas a tal fin. Para ello, el planeamiento de desarrollo las reservará y denominará parcela de Sistemas Técnicos. Si la instalación a ubicar en dicha parcela fuese municipal, la parcela será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento; y si la instalación fuese de una compañía suministradora, la cesión se realizará por el promotor a la compañía correspondiente según las normas que regulen el suministro.

3. También se podrá proponer, si fuese estrictamente necesario y en casos excepcionales, su ubicación en parcelas con aprovechamiento lucrativo, en cuyo caso se habrá de realizar la cesión en las mismas condiciones reguladas en el apartado anterior, pudiendo el promotor acumular el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la superficie del sistema en el resto de parcela.

4. Sólo podrán instalarse sistemas técnicos en parcelas dotacionales públicas cuando dicho sistema sea necesario al uso que se implante en la misma.

5. Las parcelas destinadas a sistemas técnicos tendrán la superficie y dimensiones necesarias para la instalación, no regulándose su superficie ni dimensiones mínimas.

6. Para estas instalaciones no se fija separación mínima a lindero público o privado, aunque tendrán que cumplir las distancias o retranqueos de seguridad regulados por la compañía suministradora.

7. No se establece parámetro de edificabilidad ni ocupación, y la altura será la requerida según el sistema técnico de que se trate.

8. De manera transitoria se establece que aquellos sistemas técnicos existentes y en funcionamiento con anterioridad a la aprobación de estas normas, implantados en suelos cuya calificación no se corresponda estrictamente con la de Sistema Técnico o Sistema General de Infraestructuras, podrán seguir prestando su servicio y para ello podrán ser objeto de las mejoras, reformas, ampliaciones, reparaciones, etc… necesarias e

indispensables para prestar el servicio público en condiciones suficientes de seguridad y garantía de abastecimiento. Todo ello hasta que sea posible su traslado a otro lugar o su sustitución por otro sistema de mayor capacidad.

CAPÍTULO 5º.- PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 168.- Definición.

Componen la protección de los Sistemas Generales el conjunto de espacios libres que por razón de su inmediación a un sistema y su vinculación a él, no pueden ser edificados.

En el presente capítulo se establece la reserva de suelo a disponer para este fin en las márgenes del sistema viario y de infraestructuras.

No serán de aplicación las reservas previstas en el artículo siguiente a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General, que contando con la pertinente licencia municipal, sean conformes con la ordenación y calificación de este Plan.

Art. 169.- Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias.

Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la Ley 25/1988 de 29 de Julio, de Carreteras, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

En el plano "E" a escala 1/2.000 se establecen las zonas de protección para futuras ampliaciones de las carreteras existentes.

Las zonas de servidumbre y afección y la disposición de la línea de edificación en las carreteras que discurran o estén en colindancia con el Suelo Urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

El planeamiento parcial en Suelo Urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.

Los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre de las carreteras no son computables a los efectos de los estándares previstos para espacios libres en el Reglamento de Planeamiento.

Art. 170.- Protección de trazados de infraestructuras.

La protección respetará los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

No obstante, en ausencia de dichas disposiciones, y, salvo estudios que lo justifiquen adecuadamente a juicio del Ayuntamiento, estas reservas, como mínimo, serán:

- En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales de 10 metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

- En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano se establece una franja mínima de reserva de 5 metros de anchura.

Se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular como es el caso de las grandes líneas de transporte de energía, los oleoductos, canales, etc...

Todas ellas y las restantes conducciones generales quedan reflejadas en el plano de infraestructuras.

CAPÍTULO 6º.- SISTEMA GENERAL DE LA ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE

Art. 171.- Definición y regulación.

1.- De acuerdo con la vigente Ley de Costas, son bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución:

1.1.- La ribera del mar y de las rías, que incluye,

a) La zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. Esta zona se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas.

Se consideran incluidas en esta zona las marismas, albuferas, marjales, esteros y, en general, los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la filtración del agua del mar.

b) Las playas o zonas de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales o artificiales.

1.2.- El mar territorial y las aguas interiores, con su lecho y subsuelo, definidos y regulados por su legislación específica.

1.3.- Los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental, definidos y regulados por su legislación específica.

2.- Pertenecen asimismo al dominio público marítimo-terrestre estatal:

2.1.- Las accesiones a la ribera del mar por depósito de materiales o por retirada del mar, cualesquiera de que sean las causas.

2.2.- Los terrenos ganados al mar como consecuencia directa o indirecta de obras, y los desecados en su ribera.

2.3.- Los terrenos invadidos por el mar que pasen a formar parte de su lecho por cualquier causa.

2.4.- Los acantilados sensiblemente verticales, que estén en contacto con el mar o con espacios de dominio marítimo-terrestre, hasta su coronación.

2.5.- Los terrenos deslindados como domino público que por cualquier causa han perdido sus características naturales de playa, acantilado, o zona marítimo-terrestre, salvo lo previsto en el artículo 18.

2.6.- Los islotes en aguas interiores y mar territorial.

2.7.- Los terrenos incorporados por los concesionarios para completar la superficie de una concesión de dominio público marítimo-terrestre que les haya sido otorgada, cuando así se establezca en las cláusulas de la concesión.

2.8.- Los terrenos colindantes con la ribera del mar que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre.

2.9.- Las obras e instalaciones construidas por el Estado en dicho dominio.

2.10.- Las obras e instalaciones de iluminación de costas y señalización marítimo, construidas por el Estado cualquiera que sea su localización, así como los terrenos afectados al servicio de las mismas, salvo lo previsto en el artículo 18.

2.11.- Los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal, que se regularán por su legislación específica.

Art. 172.- Condiciones de uso.

En el desarrollo de la gestión del PGOU, el Ayuntamiento habrá de redactar conjuntamente con la Jefatura Provincial de Costas una Normativa Complementaria y planos de usos e instalaciones permitidas en el medio litoral que con carácter general y a título indicativo recogerá las siguientes ordenanzas:

- En la zona de arenas (playa) quedan prohibidas las construcciones de carácter permanente a excepción de los servicios públicos relacionados con el litoral como embarcaderos y plataformas y aquellas otras que expresamente queden reflejadas en los Planes Especiales o planos de la Normativa Complementaria que desarrollan la ordenación del litoral.

- En la zona de arenas sólo podrán instalarse sombrillas, hamacas, toldos, etc..., es decir, elementos provisionales desmontables a final de temporada. Análogamente podrán instalarse establecimientos provisionales expendedores de comidas y bebidas que no precisen de acometida a la red de saneamiento y abastecimiento de agua, cuya tipología y materiales de construcción así como características higiénico-sanitarias vendrán especificados en la Normativa referida.

Con carácter genérico, estos establecimientos se atendrán a las siguientes determinaciones:

- La distancia mínima entre ellos será de 150 m.

- La ocupación máxima será de 20 m2.

- Los elementos de construcción serán desmontables, los cuales se especificarán en la referida Normativa. Terminada la temporada y la concesión de licencia, deberán desmantelar las instalaciones y proceder a la limpieza de la playa ocupada y sus aledaños.

- Lo regulado por el Decreto 334/1994 de 4 de Octubre sobre las autorizaciones de uso por la Consejería de Medio Ambiente.

Art. 173.- Licencias.

La sola concesión o autorización administrativa para la utilización de la zona marítimo-terrestre o playas no bastará para la ejecución de las obras, instalaciones o usos permitidos, será preceptiva en todo caso, la licencia municipal.

La Administración Municipal se opondrá a las concesiones en la zona marítimo-terrestre y playas en cuanto pretendan usos o actividades contrarias a lo previsto en las presentes normas, o cuando por la escasa cuantía de la zona marítimo-terrestre o de la playa se limite a la zona de baños o reposo.

Art. 174.- Suelo Urbanizable limítrofe al litoral.

Los Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística que se formulen en suelos urbanizables limítrofes al litoral, deberán prever, la zona de servidumbre de protección sobre una zona de cien (100) metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

En dicha zona estarán prohibidos:

a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determina reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.

c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.

d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.

e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

f) La publicidad a través de carteles o vallas por medios acústicos o audiovisuales.

Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

En todo lo regulado en el presente artículo se estará a lo dispuesto por los artículos 23, 24 y 25 de la Ley de Costas.

Todas las edificaciones o construcciones existentes dentro del dominio público marítimo-terrestre se han de considerar en régimen de fuera de ordenación.

Art. 175.- Planeamiento Especial.

El Ayuntamiento, conjuntamente con el MOPTMA, redactará el Plan Especial del Paseo Marítimo de La Cala al que se ha hecho referencia en el Capítulo 2º de este Título. En él se delimitarán e intentará consensuar por ambas administraciones las afecciones de la Ley de Costas, aceptadas acríticamente por el Ayuntamiento en el presente documento con el fin de, acotando el problema y previendo su resolución mediante el Plan Especial, no paralizar la aprobación del Plan General.

Asimismo ambas instituciones podrán redactar un Plan Especial sobre los roquedales de las Piedras del Cura y la punta de Calaburras que atienda a las necesidades de protección paisajística del paraje y la preservación de la fauna marina.

CAPÍTULO 7º.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Art. 176.- Definición.

Comprende el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el artículo siguiente de estas Normas.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción.

El Sistema General de equipamiento comunitario aparece definido en el plano "C" "Clasificación y Gestión y "D" Calificación.

Art. 177.- Equipamientos locales y usos.[8]

a) El sistema general descrito en el artículo anterior se complementa a nivel local, por los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sea de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Parciales que desarrollen los sectores del Suelo Urbanizable.

Con el carácter que se indica en el artículo 16.2.d de estas Normas, el presente Plan General determina en Suelo Urbanizable Programado la localización de ciertos equipamientos de ámbito local. Estas determinaciones se incluyen en el plano "C", a escala 1/5.000, "Clasificación y Gestión". En los planos de las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano se recogen los nuevos equipamientos locales correspondientes a esta categoría de suelo.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios podrán dedicarse a cualesquiera de los usos siguientes:

1. Equipamiento Educativo, comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza reconocido por la legislación específica e instalaciones complementarias.

2. Social-Asistencial, que comprende:

   - Religioso, en todas las manifestaciones de cultos y religiones autorizadas por la legislación vigente.

   - Administrativo: tanto de la Administración Pública del Estado, Autonómica o Local.

[8] La Modificación de Elementos del PGOU AP-13 limita los usos de las parcelas de Equipamiento de la Urb. Riviera del Sol al Educativo, el Social-Asistencial y el Deportivo.

- Centros de Seguridad: Ejercito, Policía, Guardia Civil, Bomberos, Protección Civil, etc.

- Mercados Municipales.

- Cultural, toda como bibliotecas, museos, teatros, cinematógrafos, centros cívicos, culturales, etc.

- Residencias: de Ancianos, infantiles, estudiantes, etc.

- Sanitario.

- Hospitalario.

- Recreativo.

3. Cementerio, sanatorios y crematorios.

4. Deportivo, que comprende los centros deportivos intensivos públicos y privados, edificados y no edificados.

5. Hotelero: Dada la carencia generalizada de estos establecimientos en el término municipal y el objetivo explícito de este Plan de relanzar la oferta turística de Mijas y su comarca, consideramos el uso hotelero como un verdadero equipamiento, en tanto que infraestructura básica de este sector productivo, merecedor de una ordenanza específica reguladora de su edificación claramente favorable a su fomento.

b) El suelo destinado a equipamiento público no podrá destinarse a finalidad distinta. La mutación de destino requerirá la modificación del Plan y, en su caso, la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado, Los suelos de dominio público calificados como equipamiento podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.

Los suelos calificados por este Plan como equipamiento de dominio y titularidad privada podrán asimismo cambiar de finalidad por medio de una Modificación de Elementos de Plan General previa justificación de su no necesidad e imposibilidad del mantenimiento. El cambio de finalidad de los equipamientos construidos no podrá comportar un aumento de edificabilidad sobre la actualmente existente y los equipamientos de zonas libres -parques, jardines, campos de golf, etc., no podrán ser destinados a otros usos distintos a los contemplados en el Sistema de Áreas Libres.

En todo caso el Ayuntamiento evaluará las necesidades sociales de la zona para admitir o denegar la solicitud del cambio de finalidad de los equipamientos de dominio o titularidad privada.

Art. 178.- Titularidad y dominio.

Sobre la titularidad y dominio de los elementos del sistema general de equipamiento colectivo se estará a lo dispuesto en el Título III de estas Normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, es posible la compatibilización entre la condición de sistema y titularidad privada en equipamientos, sanitario, hospitalario y deportivo-recreativo, social asistencial, educativo y hotelero.

Art. 179.- Condiciones de edificación e implantación de los equipamientos.

a) Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por este Plan General, tanto en Suelo Urbano como en el Suelo Urbanizable Sectorizado tendrán la edificabilidad propia de las ordenanzas de la zona en que esté enclavado, debiendo observar el resto de los parámetros edificables.

En aquellas zonas cuya edificabilidad fuera inferior a 1 m2t/m2s, los equipamientos podrán alcanzar esta edificabilidad; en tal caso, y para hacer posible la aplicación arquitectónica de dicha edificabilidad, no se fija parámetro de ocupación, pero sí deberán observarse los de separación a linderos -públicos y privados- y altura máxima edificable de la zona o subzona en que estén enclavados.

En caso de colindar con zonas o subzonas de diferentes ordenanzas, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

b) Condiciones específicas para los campos de golf.

El Plan General recoge en sus documentos gráficos los campos de golf actualmente existente dentro del Sistema General del Equipamiento Comunitario de carácter privado sometido a lo establecido en el apartado b) del artículo anterior.

La implantación de nuevos campos de golf podrá realizarse en el ámbito del Suelo No Urbanizable, Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado cuando las condiciones de los mismos no lo impidan expresamente.

En todo caso, y con independencia de las figuras de planeamiento que sean preceptivas –Planes Parciales o Planes de Sectorización– la construcción de nuevos campos de golf habrán de tener en cuenta todas las circunstancias derivadas de su implantación, estudio de Impacto Ambiental, disponibilidad de agua, generación de tráfico, accesos, incidencia sobre flora y fauna, edificaciones propuestas, servicios complementarios, etc...

Con carácter general y obligatorio, el presente Plan establece las siguientes determinaciones, que habrán de ser tenidas en cuenta como condicionantes básicos para la autorización de nuevos campos de golf:

1.- Los campos de golf se localizarán preferentemente en terrenos sin productividad agrícola o francamente degradados: escombreras, vertederos, antiguas extracciones de mineral a cielo abierto, etc… No se permitirá la construcción de campos de golf en áreas de interés ecológico ni en aquellas que por cualquier circunstancia, haya sido protegida por este Plan en el Suelo No Urbanizable. La construcción de los campos habrá de conllevar la recuperación del suelo, su morfología y el paisaje yermo o deteriorado.

2.- Se procurará circunscribir el césped al ámbito de las calles, utilizando especies arbustivas autóctonas, de bajo consumo de agua, en todas las áreas complementarias, "rough" y pasos intermedios.

3.- Sólo se autorizarán campos de golf que garanticen para el riego el consumo de agua previamente depurada, sin comprometer en ningún caso los caudales de ríos y arroyos, así como el suministro a las zonas de cultivo. No se autorizará la apertura de nuevos pozos de agua para el riego de los nuevos campos, priorizándose el consumo de agua depurada.

4.- Los nuevos campos incorporarán en sus compromisos de gestión, uso y mantenimiento el riego en horas preferentemente nocturnas, evitando los momentos de mayor evaporación de aguas.

5.- No se permitirá el uso de biocidas para el control fitosanitario de los campos de golf, siendo sustituida la lucha química por la biológica.

6.- Los campos existentes en el momento de la aprobación del Plan deberán adaptarse a las normas anteriores en el plazo de cinco años.

TÍTULO IV.- NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1º.- DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES

Art. 180.- Definición. Tipos de Urbanización.

1. El proyecto de las obras y actuaciones que tengan por finalidad la urbanización del suelo en sus diversas categorías serán definidas como Proyecto de Urbanización. Se considerarán Proyectos Públicos de Urbanización aquellos que se desarrollen por iniciativa de una Administración Pública. Se definirán como Proyecto de Obra aquellos que se refieren a actuaciones aisladas o sectoriales que supongan una incidencia reducida en el proceso de urbanización o desarrollen directamente las determinaciones de un Plan Especial.

Los Proyectos de Urbanización se atendrán a las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen cada caso. Dichas determinaciones podrán ser reajustadas o adaptadas en aquellos supuestos que se justifique por razones constructivas. En el caso de que dichas modificaciones supongan alteración sobre la ordenación o régimen del suelo deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan que aquellas comporten.

2. En función del uso a que se destinan los diferentes espacios objeto de Proyecto se consideran cuatro tipos básicos de urbanización:

- Urbanización del espacio viario.

- Urbanización del subsuelo, infraestructuras y servicios.

- Urbanización de los espacios ajardinados y arbolados.

- Urbanización de los espacios destinados a ciertos equipamientos o dotaciones públicas colectivas compatibles con su calificación por el Planeamiento.

Art. 181.- Suelos objetos de Proyecto de Urbanización.

En razón de su propiedad y a efectos de su urbanización, los suelos no ocupados por edificación de acuerdo con el Capítulo 1º del Título II se consideran de tres clases diferentes: Privado, Colectivo y Público.

Tendrán el carácter de Privados aquellos suelos adscritos a la edificación consolidada o parcela edificable de dominio y uso privado. En ellos el Proyecto de Urbanización se limitará a establecer las condiciones de su cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante.

Tendrán el carácter de Colectivos aquellos suelos de dominio privado al servicio de una comunidad determinada. El Proyecto de Urbanización determinará las condiciones y obras de

urbanización, en su caso, de los referidos espacios, necesarios para integrarlos con los restantes espacios públicos abiertos de la zona.

Tendrán el carácter de Públicos aquellos suelos destinados a ese fin, definidos como tales en el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales correspondientes. En ellos, el Proyecto de Urbanización definirá las obras que desarrollan el planeamiento referido.

Art. 182.- Determinaciones del Proyecto de Urbanización.

1. Las obras objeto del Proyecto se atendrán en su ejecución a las prescripciones técnicas específicas del Pliego de Condiciones e instrucciones que a tal efecto habrán de redactarse por los Servicios Técnicos Municipales, siendo aprobados por los órganos administrativos competentes así como a la Normativa General, legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones correspondientes.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Proyecto de Urbanización comprenderá la documentación mínima siguiente:

2.1. Memoria descriptiva de las obras que se proyectan en relación con el planeamiento que desarrollan, justificando las soluciones que se adopten frente a otras posibles alternativas.

La memoria desarrollará en detalle aquellas propuestas que supongan modificación o adaptación de las determinaciones que se especifican en la presente Normativa, como también aquellas soluciones que por su complejidad o grado de incidencia en el entorno urbano, paisajístico o arbolado así lo requiera.

Contendrá asimismo los anejos de cálculos y dimensionamiento de las obras que se proyecten. En determinados casos se deberá incluir un reportaje fotográfico de las zonas afectadas por la urbanización.

Se definirán las fases de ejecución de las obras de urbanización.

2.2. Planos de información. Al menos se incluirán los siguientes:

- Plano de situación.
- Plano de relación con el conjunto urbano.
- Planeamiento que desarrolla.
- Plano parcelario v deslindes.
- Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructura existentes.
- Plano de información paisajística y arbolado.

- Plano topográfico con referencia al sistema de coordenadas UTM a escala 1:500.

2.3. Planos de proyecto. Al menos se incluirán los siguientes:

- Planos de replanteo de planta y perfiles de la red viaria y peatonal y de sus conexiones externas; así como las cotas de rasante de las parcelas edificables a las que los viales den servicio, con objeto de expresar de una manera clara la viabilidad de los criterios de medición de alturas conforme a lo establecido en el Título V.- "Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas". Cuando el Proyecto de Urbanización desarrolle un Plan Parcial, estas condiciones habrán de quedar ya prefijadas en dicho documento.

- Planos de planta y alzado de las redes de servicio e infraestructuras y de sus conexiones externas.

- Planos de replanteo.

- Planos de pavimentos y señalización.

- Plano de ajardinamiento y arbolado.

- Plano de detalles constructivos y mobiliario.

Los planos irán referidos a las escalas más convenientes en cada caso y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del Proyecto.

2.4. Pliego de Condiciones Técnicas Particulares. En él se desarrollará el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Proyectos de Urbanización que elabore el propio Ayuntamiento.

Se especificarán las normas y disposiciones que se toman en consideración.

Se incluirán las condiciones técnicas, económicas v administrativas de las obras y servicios,

2.5. Mediciones y precios descompuestos. Las mediciones y precios unitarios se referirán a las unidades de obra que se consideren.

Se incluirán los precios descompuestos de las unidades significativas por medición o presupuesto.

2.6. Presupuesto. Se detallará el presupuesto por unidades de obra, por conceptos y el presupuesto global de ejecución material y por contrata.

CAPÍTULO 2º.- DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO

Art. 183.- Definición.

Es objeto de regulación en este capítulo las condiciones de diseño, trazado y pavimentación de la red viaria primaria, secundaria y local, según la jerarquía viaria establecida en el capítulo correspondiente al Sistema General Viario, del carril para bicicletas y de los suelos para aparcamientos.

Art. 184.- Condiciones de diseño de la red viaria.

1. La anchura mínima de calzada más acera será:

a) El ancho mínimo de la red viaria incluida en el perímetro del suelo urbano definido en este Plan General, será definido en el plano E "Alineaciones y Rasantes".

b) Estas Normas señalan para algunas vías, especialmente determinadas, la anchura mínima de la calzada y de las aceras según resulta de las secciones tipos que se acompañan al final de este capítulo.

c) La anchura mínima de las demás vías primarias, secundarias y locales que deben formularse y ejecutarse en los ámbitos territoriales comprensivos de Plan Especial, Unidad de Ejecución y Plan Parcial, se acomodarán a las dimensiones resultantes de las secciones tipos que se unen a este capítulo.

2. El ancho mínimo entre alineaciones:

a) La latitud mínima entre alineaciones en suelo urbano será la definida en el plano E "Alineaciones y Rasantes".

b) La anchura mínima entre alineaciones para las vías existentes cuya alineación no este comprendida en el plano E, así como las de nueva creación será, según el tipo de vía, la siguiente:

- Vías primarias: 12 mts.

- Vías secundarias y locales: 10 mts.

3. El ancho mínimo de las vías pecuarias existentes en el Término Municipal es la que legalmente le corresponde de 20,89 m.

La representación gráfica de las vías pecuarias y de su latitud se expresan en el plano "A" Estructura General y Orgánica y en los planos "C" Clasificación y Gestión y "D" Calificación.

4. La separación de la edificación con respecto a las vías de esta categoría será la que define el plano E de este Plan General. Para la parte de estas vías que por no estar incluidas en suelo urbano no se señalarán alineaciones, la edificación habrá de disponerse respetando las

zonas de protección establecidas para cada vía según se representa en los esquemas que se incluyen en la simbología del plano "E" Alineaciones.

5. Se recomienda el diseño de carril bici de un solo sentido con ancho mínimo de 1,80-2,00 m anejo a la calzada.

Art. 185.- Condiciones de diseño de las aceras.

Se establece un ancho mínimo de aceras para todo tipo de vías que no podrá ser inferior a 2 m. Como excepción a esta regla general sólo se admite un ancho no inferior a 1,5 m para la vía secundaria de 10 m y para las vías locales cuyo diseño excluye las aceras.

La proporción del espacio viario que ha de dedicarse a acera se regula en función de la latitud del tipo de vía de que se trate y con arreglo a las secciones tipo que se establecen al final de este capítulo.

Art. 186.- Mobiliario urbano del espacio viario.

Para cualquier tipo de vía de anchura igual o superior a 10 m será obligatorio la plantación de arbolado y la instalación de bancos y papeleras, elementos que habrán de respetar la regla establecida en el párrafo siguiente:

La plantación de árboles y la instalación de demás mobiliario urbano habrán de respetar necesariamente un gálibo libre de acera no inferior a 2 m. De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

Art. 187.- Condiciones de diseño para aparcamiento.

1. El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 5,00 por 2,00 m. en línea y de 4,50 m por 2,50 m en batería mínimo, disponiéndose preferentemente en cordón. Las secciones tipos que se incluyen al final de este capítulo expresan la proporción ideal de la disposición y número de plazas de aparcamiento en función del tipo de vía de que se trate.

2. Las plazas de aparcamiento habrán de diseñarse de forma que eviten la creación de vacíos urbanos o fuertes impactos visuales a cuyo efecto se plantará arbolado y se instalarán el mobiliario urbano que requiera.

Art. 188.- Condiciones de trazado de la red viaria.

1. El trazado en planta será:

a) Para las vías primarias se adoptarán radios mínimo de 80 m y para las secundarias de 30 m. En calles locales el radio mínimo será el de maniobras de vehículos.

b) En el cuadro siguiente se relaciona la velocidad específica con el peralte y el radio mínimo:

VELOCIDAD	RADIO MÍNIMO	
	NORMAL (peralte 4%)	Mínimo (peralte 7%)
80	300	250
70	240	180
60	150	130
50	100	80
40	70	50
30	30	30

En zonas urbanas (casas y suelo consolidado) no se adoptarán curvas de transición. Para el viario primario cuando la curva sea superior a 200 m se utilizarán preferentemente transiciones con curvas circulares (curvas de tres centros) con una relación recomendable entre radio máximo y mínimo recomendable de 2 o 3 veces.

c) Las distancias mínimas de visibilidad y de parada serán las siguientes en función de la velocidad específica:

V. Específica (Km/h)	Distancia de parada (m)
80	110
70	90
60	70
50	50
40	30
30	20

d) Los radios de un encuentro de calles en T serán como mínimo de 7 m en encuentro entre calles secundarias, de 10 m entre secundarias y primarias, y de 12 m entre primarias. Los cruces con la red básica intermunicipal (previstos en el PGOU) se atendrán a la Instrucción de carreteras.

No se diseñarán curvas horizontales tras cambios de pendientes pronunciadas.

2. El trazado en alzado:

a) Pendientes.

En las vías primarias la pendiente aconsejable es de 4-6%, excepcionalmente y en tramos cortos se podrá llegar al 8%.

En las vías secundarias la pendiente media será 6-8%, pudiendo llegar en casos excepcionales al 10%.

En las locales se podrá alcanzar excepcionalmente el 12-15% en tramos cortos adoptando medidas de seguridad del tipo pavimentos antideslizantes.

En aceras y calles peatonales se procurará no superar el 6% de pendiente máxima, pudiendo llegar excepcionalmente al 8%. En el caso de pendientes superiores al 6% se colocarán pavimentos antideslizantes. Por encima del 10% se diseñarán escalinatas o rampas.

En cualquier tipo de vía se procurará no bajar del 1% para facilitar el drenaje.

En carril-bici la pendiente máxima será del 5%; excepcionalmente el 7% en tramos muy cortos.

b) Acuerdos verticales.

Se evitarán acuerdos verticales y mesetas horizontales de escasa entidad.

En todo cambio de pendiente de la rasante es necesario disponer de curvas de transición vertical. El parámetro Kv se regulará en función de la velocidad específica.

V. Específica (Km/h)	80	70	60	50	40	30
Acuerdo convexo	3500	2500	1400	750	300	150
Acuerdo cóncavo	2500	2000	1000	600	200	100

En vías primarias se diseñarán para velocidades específicas de 50-60 Km/h y en la secundaria para 30-40 Km/h.

c) Los gálibos y obstáculos.

Con carácter general se eliminarán los obstáculos para el tránsito de minusválidos.

El gálibo para pasarela y enlaces será de 4,50 m.

Art. 189.- Condiciones de Pavimentación.

1. Del viario: Para cada categoría de vías se adoptarán las soluciones mínimas especificadas en el cuadro adjunto al final de este artículo, pudiendo ser el firme rígido o flexible.

2. Aceras y calles peatonales: En aceras se empleará una capa de H-125 de 10 cm de espesor sobre la explanada compacta de 100% proctor modificado.

El pavimento será definido en el Pliego de Condiciones municipal, debiendo emplearse calidades superiores (adoquín, macerí o similar) en plazas y calles peatonales del centro antiguo y sus ensanches.

3. Aparcamientos en vía pública: Se empleará una base de zahorra S-1 ó S-2 de 20 cm. de espesor y un pavimento de hormigón H-200 de 20 cm. de espesor.

CUADRO SOBRE CONDICIONES DE PAVIMENTACION DEL VIARIO:

CASCOS URBANOS

TIPO DE VÍA		PRIMARIAS	SECUNDARIAS
FLEXIBLE:	Sub-Base:	25 cm de zahorra S1 o S2	20 cm de zahorra S1 o S2
	Base:	20 cm de macadam o 25 cm de zahorra artificial	15 cm de macadam o 20 cm de zahorra artificial
	Pavimento:	Aglomerado en caliente 5 cm de capa intermedia g-20 y 4 cm en rodadura S-12	Aglomerado en caliente 4 cm S-12 o S-20 en dos capas
RÍGIDO:	Base:	30 cm de zahorra S1 o S2	20 cm de zahorra S1 o S2
	Pavimento:	25 cm de H-200	20 cm de H-200
MIXTO:	Base:	20 cm de H-100	
	Pavimento:	Aglomerado en caliente 6 cm S-12	

URBANIZACIONES

TIPO DE VÍA		PRIMARIAS	SECUNDARIAS
FLEXIBLE:	Sub-Base:	25 cm de zahorra S1 o S2	20 cm de zahorra S1 o S2
	Base:	20 cm de macadam o 25 cm de zahorra artificial	15 cm de macadam
	Pavimento:	Aglomerado en caliente 5 cm de capa intermedia g-20 y 4 cm en rodadura S-12	Triple tratamiento superficial
RÍGIDO:	Base:	30 cm de zahorra S1 o S2	20 cm de zahorra S1 o S2
	Pavimento:	25 cm de H-200	20 cm de H-200

En ambos casos cuando las características de la explanada no sean las adecuadas, al menos categoría E1 de la Instrucción de Carretera, se procederá a su sustitución por suelo adecuado en un espesor entre 30 y 50 cm.

SIMBOLOGIA

LINEA EXTERIOR DE PARCELA

DELIMITACION DE CALZADA

CALLE PEATONAL

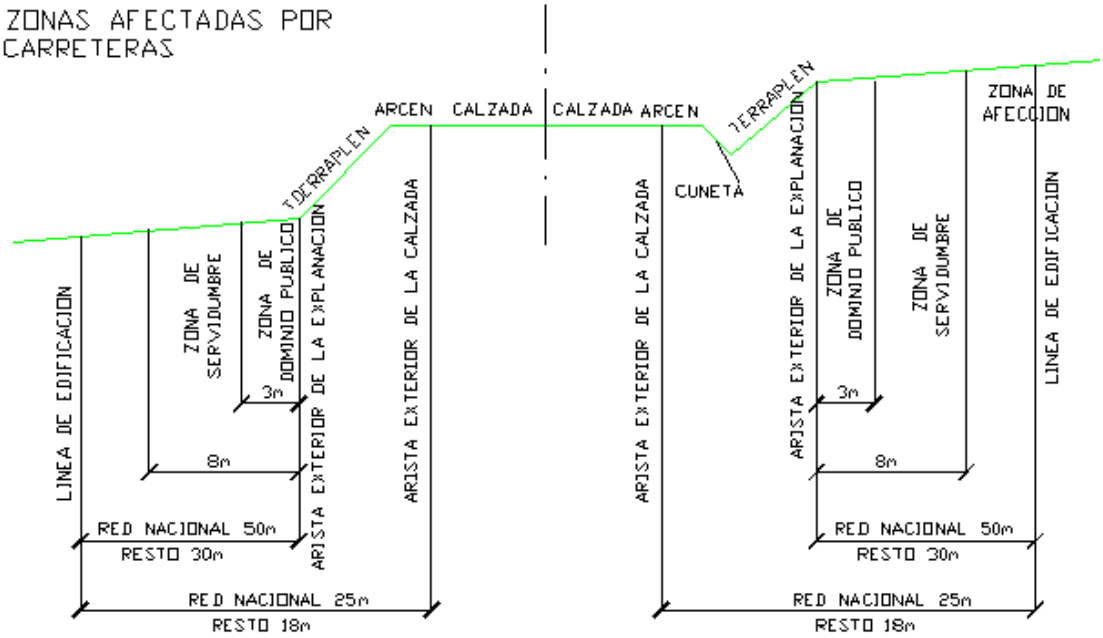
LINEA MARITIMO TERRESTRE

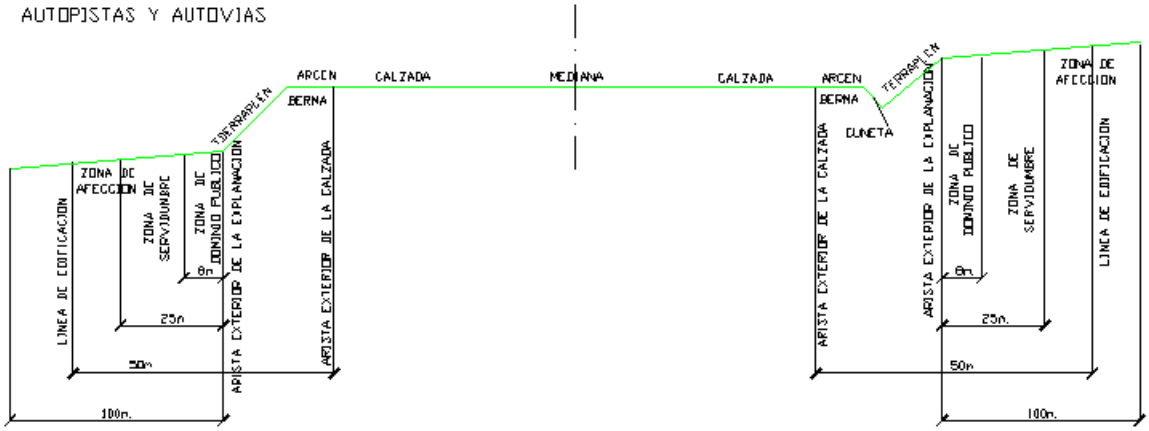
ACTUACIONES EN SUELO URBANO

DELIMITACIONES DE UNIDADES DE EJECUCION Y SECTORES

LINEA DE EDIFICACION

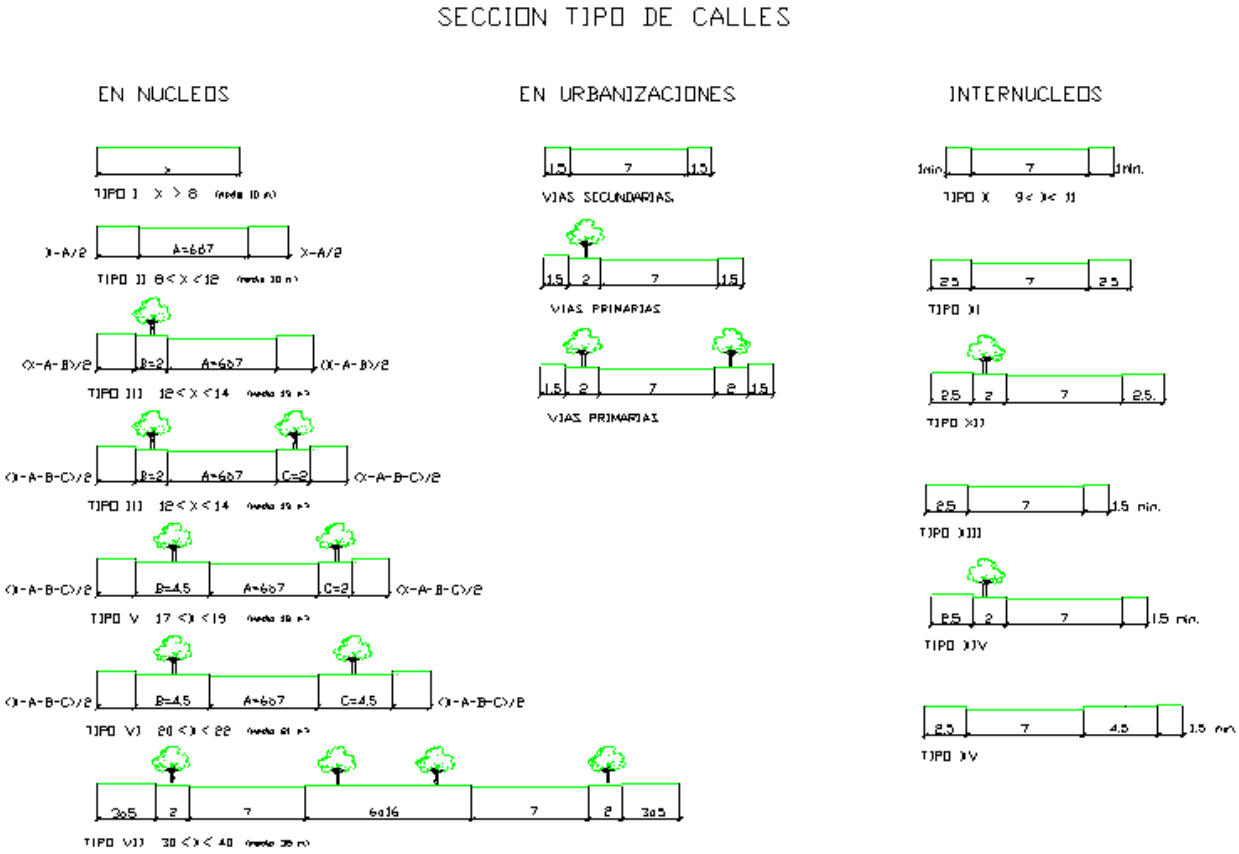
ZONAS AFECTADAS POR CARRETERAS





SECCIONES TIPO DE CALLE:

En el caso de urbanizaciones de nueva creación se podrán adaptar las secciones tipos; intercambiando los anchos de calzada y aceras, con un mínimo de 6 m de calzada.



CAPÍTULO 3º.- DETERMINACIONES SOBRE TERRENOS EN PENDIENTE

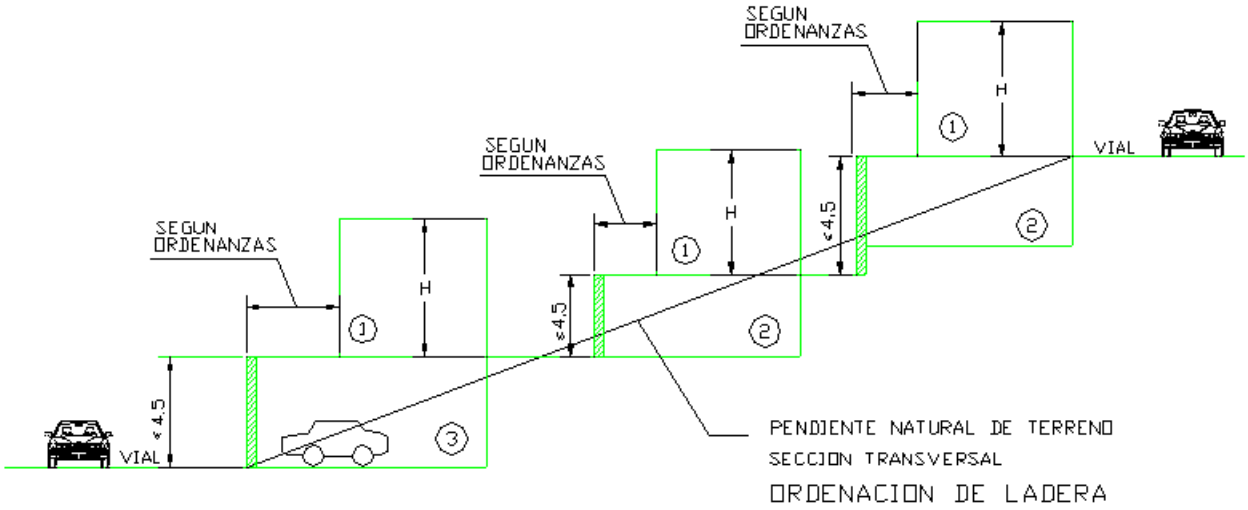
Art. 190.- Definición.

Se regulan en este capítulo las condiciones de ordenación y preparación de los terrenos con pendiente superior al 30%, con carácter previo a su proceso de edificación, con objeto de que éste se produzca de una manera ordenada, ceñida a la pendiente natural del terreno, conforme a las pautas tradicionales de ocupación y colonización histórica de las laderas.

Art. 191.- Condiciones de diseño.

Los viales se dispondrán a media ladera, tendiendo a mantener una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente dentro de los límites establecidos en el Capítulo anterior.

Entre dos viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificabas en pendiente, las cuales habrán de ser explanadas o acondicionadas de la forma que sigue, con objeto de establecer las adecuadas plataformas o planos de rasante sobre los cuales disponer la edificación:



H: Altura reguladora de la edificación.
1: Cotas de rasante de la edificación, o plano origen de las alturas edificables.
2: Espacios habilitados como sótano.
3: Espacios bajo rasante, detrás del muro de alineación a vial.

Operándose de la siguiente forma:

1.- Sobre la alineación al vial, y a lo largo de todo su recorrido en porciones de terreno con pendiente superior al 30%, se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 4,50 m. Este muro irá tratado exteriormente como fachada, merced a su terminación con mampostería, hormigón pintado, a la cal sobre enfoscado, ladrillo visto o técnica mixta.

2.- En la coronación de este muro se trazará un plano horizontal hacia el interior de la parcela sesgando la pendiente del terreno hasta un punto en el que, entre terraplén y desmonte aparezca otro talud o escalón con una altura máxima de 4,50; a partir de la coronación de éste se procederá de manera análoga hacia el vial superior, de forma que el último plano coincida con la cota del vial.

3.- Los planos así trazados tienen la consideración de cotas de referencia o PLANOS ORIGEN DE ALTURAS a partir de los cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza, según los *criterios para el establecimiento de las alturas edificables* del Capítulo 2º del Título V de estas Normas. Los espacios contenidos bajo estos planos o plataformas tendrán la consideración de PLANTA SÓTANO, según la definición y en los términos que se establecen en el mismo Capítulo 2º.

4.- El espacio contenido bajo las plataformas –contiguo a los muros alineados con los viales inferiores– podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos y auxiliares de las edificaciones, así como accesos a la misma, siempre que la superficie dedicada a esos usos no exceda de la ocupación permitida a la parcela, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos de ventilación, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines privados.

5.- La edificación que haya de hacerse sobre estas plataformas guardará una separación mínima con la coronación del muro alineado al vial de 2 metros.

CAPÍTULO 4º.- DETERMINACIONES SOBRE LAS ÁREAS LIBRES

Art. 192.- Definición.

Se regulan en este capítulo las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres en los ámbitos de los Planes Especiales, Planes Parciales y las condiciones de urbanización de los indicados espacios sobre cualquier tipo de actuación.

Las normas que a continuación se expresan se complementan a su vez con las localizaciones de carácter indicativo fijadas por este Plan para determinados sectores de Suelo Urbanizable Programado y con el preceptivo espacio destinado a áreas libres en los sectores de planeamiento ubicados en proximidad con el medio litoral de conformidad con lo establecido en el Capítulo 6º del Título III de las presentes Normas.

Art. 193.- Condiciones de diseño.

1. La localización de los terrenos de cesión obligatoria con destino a áreas libres y equipamientos las zonas de residencia compacta, como extensión de los núcleos urbanos existentes se determinará con arreglo a las siguientes directrices:

a) Los terrenos destinados a recibir las áreas libres y equipamientos tanto particulares como de cesión obligatoria, tendrán localización agrupada y central en el área de la actuación.

b) La forma y dimensiones de las parcelas donde se ubiquen responderá a las de la trama urbana dispuesta para el conjunto de la actuación, cumpliendo en la misma el papel de agentes estructurantes de organización funcional ambiental.

c) Los citados terrenos para equipamientos se organizarán precisamente alrededor de las áreas libres (jardines y áreas de juego para niños), de forma que las calles perimetrales a éstas constituirán su acceso principal.

Los suelos con desarrollo de vivienda de uso turístico, así como las industriales e industriales-comerciales se ajustarán a lo dispuesto en los apartados b y c anteriores.

2. Aptitud de los terrenos.

Los terrenos destinados a áreas libres, en los sectores de planeamiento con desarrollo de vivienda en zonas urbanas consolidadas o en vías de consolidación serán preferentemente planos; siendo, al menos, la mitad de la superficie total de los mismos de pendiente absoluta inferior al 10%. En particular, para los destinados a parques infantiles, la pendiente absoluta máxima será inferior al 5%.

En los terrenos destinados a la edificación de los equipamientos públicos, la pendiente máxima absoluta no podrá exceder del 15%. Dicha condición será igualmente aplicable a las parcelas destinadas a la reserva del 10% del aprovechamiento medio del sector.

Art. 194.- Condiciones de urbanización.

1. Estos terrenos habrán de ser dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios, adecuados al uso e intensidad a que correspondan, así como organizados y diferenciados sobre red viaria completa y asimilada a la trama del resto de la urbanización y a la del núcleo urbano del que ésta se supone extensión, en su caso.

2.- Los elementos de urbanización con que estarán dotados serán:

a) Los terrenos reservados para jardines, dentro del sistema de áreas libres, presentarán, como mínimo, los siguientes requisitos:

- Calidad mínima apropiada para la plantación de las especies vegetales.

- Soleamiento adecuado en relación con la edificación circundante.

b) El ajardinado de los terrenos citados se determinará con referencia a las siguientes características, que habrán de ser reflejadas en el correspondiente capítulo presupuestario:

- Porcentaje de superficie plantada de vegetación (mínimo 50% del total).

- Relación de la anterior con las superficies de pendiente elevada.

- Relación adecuada entre número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, plantas e hierbas o praderas.

- Descripción del porte y número de arbolado /100 m2.

- Determinación de la edad, o porte, mínimos de plantación del arbolado.

- Caudal mínimo de riego, instalación necesaria (según especies).

- Condiciones mínimas de terminación del resto de la superficie no plantada: subbase, material de acabado, compactación, (o solado), drenaje.

- Referencia a compatibilidad con aparcamientos y otros usos alternativos, incluyendo: drenaje, sub-base, material de acabado, compactación, especies arbóreas, tipo, porte y nº/m2, edad de plantación (y porte), disposición geométrica, circulaciones, etc...

c) Los terrenos con destino a áreas de juegos para niños (parques infantiles) habrán de ser dotados según las siguientes condiciones, que habrán de ser reflejadas, igualmente, en el correspondiente capítulo presupuestario:

- Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación.

- Vallado con material de características diáfanas y consistencia rígida.

- Mobiliario, con la instalación de elementos de juego tales como: columpios, toboganes, fosos de arena, entramados de barras, plataformas giratorias, etc.; con fijación del número mínimo de elementos por cada 100 m2.

d) El Plan reflejará en el capítulo y planos de información el arbolado preexistente, estableciendo las condiciones para su conservación.

CAPÍTULO 5º.- DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Art. 195.- Disposición general sobre dimensionamiento de redes.

Los Proyectos de Urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizabas existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Art. 196.- De la normalización de elementos.

A efectos de la normalización de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, el Ayuntamiento establecerá las permitidas y sus condiciones en un Pliego de Condiciones Técnicas Generales, cumpliéndose en todo caso las condiciones particulares especificadas por las Entidades suministradoras de servicios.

Art. 197.- Sobre la red de abastecimiento. Caudales mínimos.

Toda actuación urbanística sobre cualquier clase o categoría de suelo requerirá para su viabilidad la disposición de un caudal suficiente para atender las necesidades de abastecimiento que la actuación demande que, como dotación mínima, será la siguiente:

- En núcleos urbanos y sectores de ensanche de los mismos, 300 l. hab/día.

- En urbanizaciones turísticas, se considerarán como mínimo 300 l. hab/día para usos exclusivamente domésticos. Se justificará de modo independiente la demanda estimada para el resto de usos incluyendo el riego de jardines públicos y privados, a los efectos del dimensionamiento de la red de distribución y de la justificación del caudal disponible. En ningún caso resultará una dotación global inferior a los 400 l. hab/día.

- 1 litro por segundo y hectárea bruta en los suelos industriales y comerciales.

La disposición del caudal para abastecimiento deberá acreditarse documentalmente bien provenga éste de captación propia, de derivación de conducción o red establecida con anterioridad.

Art. 198.- Condiciones de potabilidad.

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de actuación, deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los

organismos competentes, disponiéndose y justificándose las medidas correctoras que en su caso sean procedentes.

Art. 199.- Almacenamiento y capacidad de los depósitos.

En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrán depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para 300 l/hab y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

Independientemente de lo dispuesto en la legislación, se recomienda con carácter general la disposición de aljibes en edificación plurifamiliar con capacidad de 1 m3 por alojamiento.

Art. 200.- Características de la Red de Distribución.

La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. Igualmente, se recomiendan diámetros mínimos de 80 mm.

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 mca. No obstante superarse presiones de 60 mca. Se colocarán los elementos de valvulería adecuados para el correcto funcionamiento hidrodinámico de la red.

En urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliaria por cada parcela.

La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 80 cms.; si esto no es posible se adoptará la protección necesaria. Se cuidarán especialmente los materiales de relleno de zanjas así como su consolidación.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a 100 m. Análogamente cada urbanización o sector de planeamiento que se urbanice dispondrá de los hidrantes contraincendios que resulten necesarios según la Normativa específica vigente.

Se recomiendan instalaciones de riego para los jardines cuando proceda y en general cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en este uso.

Art. 201.- Características y dimensionamiento de la red de saneamiento.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a cauces públicos o a red general que sea igualmente separativo. En caso contrario la red será unitaria permitiéndose la instalación de aliviaderos de aguas pluviales convenientemente diseñados.

2. En áreas de baja densidad de edificación (Densidad ≤ 10 viv/ha) la red de drenaje de aguas pluviales, previa justificación podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

3. El dimensionamiento de la red de saneamiento de aguas residuales se determinará en función del caudal de abastecimiento, exceptuado el correspondiente al riego de las zonas verdes, repartiendo el consumo en diez horas. Para dicho dimensionamiento igualmente habrá de considerarse el caudal proporcionado por las cámaras de descarga que como mínimo será de 20 litros por segundo, y que habrán de situarse obligatoriamente en cabeceras de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 2% o la velocidad de circulación inferior a 0,60 m/s.

4. La red de saneamiento de aguas pluviales se dimensionará considerando a períodos de retorno mínimo de 10 años, que deberá aumentarse a 25 años si por la localización de la actuación son previsibles serios daños por avenidas.

5. Las redes se diseñarán de forma que las aguas residuales viertan en su solo punto, excepto si los vertidos pueden hacerse a colectores existentes en distintas localizaciones.

Art. 202.- Regulación de diámetros y protecciones.

1. La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/seg y 3 m/seg. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.

2. El diámetro mínimo de la red será de 30 cm. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 20 cm. Para redes unitarias o de pluviales el mínimo será de 40 cm.

3. En cuanto al diseño de la red se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 40 m.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,00 m. Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, ésta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cm. Cuando esto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

Si es posible, el trazado discurrirá bajo calzada o zona verde. En caso de calles de ancho superior a 20 m (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen.

Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas.

El número de absorbedores de aguas pluviales será el adecuado para la correcta evacuación de las mismas. Los absorbedores con injerencia a red de residuales estarán dotados de sifón.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre zanjas.

Art. 203.- Explotación.

La entidad encargada del mantenimiento y conservación del servicio, procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc…; en particular los absorbedores se limpiarán antes de la época de lluvias. Las cámaras de descarga se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento.

Se recomienda establecer la tarifa por uso de saneamiento en función del consumo de agua potable.

Art. 204.- Vertido de las aguas residuales.

El vertido de aguas residuales será único para cada sector de planeamiento, salvo que existiendo redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante injerencia en dichas redes en más de un punto.

En aquellos casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otras condiciones es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una solución alternativa debidamente justificada.

Es determinación de este Plan General que las aguas residuales de todos los Sectores sean conducidas a las instalaciones del Saneamiento Integral, donde este existe, no obstante, el Organismo responsable de la explotación de aquellas, determinará si procede o no la injerencia y los caudales admisibles. Cuando tal injerencia no sea posible o, transitoriamente, entre tanto entren en servicio las instalaciones del Saneamiento Integral de los distintos tramos, será obligatoria la depuración de las aguas residuales con calidad mínima de oxidación total, si bien el Proyecto de Urbanización correspondiente contendrá la solución definitiva de vertido debidamente valorada.

Cuando el vertido se produzca a otras instalaciones, redes municipales, etc. se contará igualmente con la correspondiente autorización en los mismos términos.

El Ayuntamiento obligará a efectuar el vertido a cauce público (cumpliéndose siempre la legislación aplicable sobre vertidos a los mismos y previa autorización de la Comisaría de Aguas que exigirá las condiciones de depuración a se mantiene.

En ningún caso (salvo viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizaba y previo informe municipal favorable) se permitían las fosas sépticas individuales o colectivas. En los casos que se permita deberá disponerse pozo filtrante para el vertido.

Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

Aquellas urbanizaciones que actualmente vierten al mar mediante emisario submarino adaptarán sus instalaciones para efectuar la injerencia de residuales al Saneamiento

Integral, recomendándose que mantengan en buen estado de uso los citados emisarios para caso de emergencia.

A partir de la fecha de entrada de servicio del Saneamiento Integral, el urbanizador dispondrá de un plazo de un año para efectuar las obras de conexión al Saneamiento Integral, a cuyo efecto y previo a la concesión de la licencia de obras de urbanización presentará aval bancario por importe de 100% del presupuesto de las obras de conexión.

Aquellas urbanizaciones ejecutadas o en proceso de ejecución con Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado que comprendiera un sistema de alcantarillado y vertido que no hubiesen ejecutado estarán obligadas a ejecutarlo con condición previa a la prosecución del proceso edificatorio, ateniéndose a lo especificado en estas Normas.

En aquellos casos en que el Proyecto de Urbanización estuviese definitivamente aprobado pero no comprendiese un sistema de alcantarillado, el urbanizador antes de proseguir el proceso edificatorio deberá establecer con el Ayuntamiento un programa de actuación para la dotación de la red de alcantarillado con las condiciones de estas Normas, en unos plazos que el Ayuntamiento determinará en función de las condiciones de salubridad de la propia urbanización de los riesgos de contaminación existentes o previsibles y de la urgencia de evitación de los mismos de acuerdo con los criterios de los servicios municipales.

Art. 205.- Depuración.

En aquellos casos en que no es posible efectuar injerencia a instalaciones existentes se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Por lo que se refiere a las aguas residuales industriales se adoptarán las medidas de depuración apropiadas que garanticen la inocuidad de los efluentes.

- Para las aguas residuales procedentes del consumo humano, la depuración alcanzará los niveles de reducción de contaminantes que sean exigidos por la Administración y en todo caso, la calidad mínima será la de oxidación total.

- El vertido final de efluentes depurados será controlado sistemáticamente para garantizar la eficacia de la depuración.

- En casos no expresamente citados o especiales se estará a la discreción municipal.

Con respecto a las fosas sépticas (individuales o colectivas) podrán utilizarse en los casos señalados en el artículo anterior siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos lo que se justificará con el informe técnico pertinente.

El Ayuntamiento elaborará un Plan Especial de aprovechamiento de los recursos hidráulicos en el que se dispondrán las medidas en orden a regular y potenciar la reutilización de aguas tratadas para uso industrial, limpieza, riego de jardines, campos de golf, etc…

Art. 206.- Condiciones de la fosa séptica.

En aquellos casos en que sean autorizadas fosas sépticas, las distancias de protección a las mismas y a su sistema de drenaje serán las siguientes:

- Edificios: 1,50 m. (3 m al sistema de drenaje).
- Límites de propiedad: 1,50 m.
- Conducciones de agua a presión: 40 m.
- Caminos: 1,50 m.
- Arboles grandes: 3 m.
- Cursos de agua o conducciones de agua por gravedad: 60 m.
- Lagos, lagunas, etc...: 60 m.

CAPÍTULO 6º.- ENERGÍA ELÉCTRICA.

Art. 207.- Suministro.

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

Art. 208.- Dotaciones.

La dotación mínima será de 5 Kw/alojamiento.

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

CLASES DE VÍAS	ILUMINACIÓN	FACTOR DE UNIFORMIDAD
Acceso exterior y penetración	20 lux	0,40
Distribución	15 lux	0,30
Servicio	10 lux	0,25
Peatonales	6 lux	0,14

En urbanizaciones de parcela mínima superior a 5.000 m2 como mínimo existirá un punto de luz a la entrada de cada parcela.

En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia.

En todo caso el diseño del alumbrado público se atendrá a la correspondiente Ordenanza Municipal.

Art. 209.- Redes y Centros de Transformación.

En núcleos urbanos y urbanizaciones se tendrá en cuenta lo siguiente:

Las líneas de Alta y Baja tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas. Igualmente se hará con los cables coaxiales de TV, Telefonía y análogos. Para las líneas existentes se establece la necesidad de soterrar las líneas de Alta Tensión que atraviesan las zonas urbanas consolidadas (principalmente Las Lagunas, tanto al Norte como al Sur de la autovía) por ello se redactará por iniciativa municipal un Plan Especial que permita buscar el trazado idóneo y posibilite la valoración de las obras necesarias.

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no, en cualquiera de los dos casos, dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las casetas que se construyan en alzados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre relleno y consolidación de zanjas.

CAPÍTULO 7º.- DISPOSICIONES FINALES.

Art. 210.- De los tendidos aéreos en las proximidades de carretera.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de 10 m de la arista exterior de calzada caso de que la vía sea principal y a 7 m caso de que sea camino o carretera secundaria.

En las urbanizaciones donde hoy día existen se irá a su sustitución y soterramiento progresivo.

Art. 211.- De las disposiciones para la ordenación del subsuelo.

El Proyecto de Urbanización deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que, a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Art. 212.- Otras disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario.

La localización del mobiliario, casetas de servicios, kioscos y otros usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, así como la señalización e información, el diseño y tipo de alumbrado a adoptar, la especificación de los materiales a emplear en infraestructuras, pavimentos y elementos de ornamentación y áreas ajardinadas, son objeto obligado de especificación por el Proyecto de Urbanización, tanto en sus condiciones genéricas, como en la reservada los emplazamientos más adecuados para estos usos así como la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

Art. 213.- Entidad de conservación.

Los propietarios de los terrenos sobre los que pasa la obligación del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización vendrán obligados a constituir una Entidad de Conservación y a integrarse en ella a los fines preceptuados por los artículos 68 a 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Para el control de la urbanización por el Ayuntamiento se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Acta de replanteo firmada conjuntamente por el Ayuntamiento y la Entidad Promotora.

b) Una vez realizada la explanación de los viales y la compactación de la misma, que nunca será inferior al 95% del Ensayo Proctor Normal, comprobado por un Laboratorio Homologado, se comunicará en este Ayuntamiento para su control.

c) Una vez realizada la excavación para la implantación de los servicios (agua, saneamiento, canalizaciones, etc... y colocados los mismos, se avisará al Ayuntamiento para su conocimiento, antes de enterrar la zanja.

d) Colocada la sub-base y compactada, nunca inferior al 100% del Proctor Modificado, comprobado igualmente mediante Laboratorio Homologado, comunicarlo al Ayuntamiento.

e) Durante la ejecución del firme de la calzada y aceras se avisará al Ayuntamiento para la inspección de la misma, siendo necesario efectuar los controles de calidad suficientes para garantizar la correcta realización de las obras.

TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

CAPÍTULO 1º.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

Art. 214.- Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que por cumplir las condiciones que determina la legislación vigente, han sido incluidos en esta clase y delimitados por este Plan General.

Su delimitación se expresa en el plano "E" de "Alineaciones" a escala 1/2.000, su ordenación y zonificación a efectos de aplicación de su normativa específica en el plano "D" de "Calificación", así como para las áreas sometidas a figuras de planeamiento y operaciones de distribución de cargas y beneficios, en los planos "C" "Clasificación y Gestión" y en sus fichas correspondientes, que integran los cuadros anexos de las presentes Normas.

Art. 215.- Zonas.

En los sectores clasificados por este Plan General como Suelo Urbanizable Ordenado, así como los clasificados de Suelo URBANO por proceder de un Plan Parcial o un Expediente de Regularización del Plan General anterior se reconoce su actual zonificación a efectos de aplicación de las ordenanzas reguladores de la edificación, que seguirán siendo las propias de cada una de las respectivas unidades de planeamiento.

En los demás casos el Suelo Urbano se regula estableciendo las siguientes zonas a efectos de aplicación de la normativa específica:

EDIFICIOS PROTEGIDOS (EP)

ZONA DE VIVIENDA POPULAR (POP)

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (AIS)

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ADS)

ZONA DE CIUDAD JARDIN (CJ)

ZONA DE BLOQUES (BLQ)

ZONA DE INDUSTRIA (IND)

ZONA DE COMERCIO (CO)

ZONA HOTELERA (H)

A los efectos de precisar la normativa de aplicación a cada zona, se dividen estas en sub-zonas, que se diferencian por variaciones en el valor de algunos parámetros de la ordenación y la edificación, y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas

diferenciales. Las sub-zonas se describen en el capítulo correspondiente a cada zona, dentro del presente Título V.

Art. 216.- Desarrollo del Plan General en el Suelo Urbano.

El desarrollo del Plan General en el Suelo Urbano podrá exigir la formulación de figuras de planeamiento y de operaciones de distribución de cargas y beneficios en las zonas en que se prevé expresamente, y en la forma en que se regula, en el Título I, el desarrollo y ejecución del PGOU.

Excepto en las zonas antes referidas, el Ayuntamiento podrá conceder licencias de acuerdo con el Plan General sin necesidad de formulación de otros documentos urbanísticos sin perjuicio de la obligación de efectuar las cesiones pertinentes.

Art. 217.- Ordenanzas de la edificación y usos.

Las Normas contenidas en los capítulos siguientes del presente Título, constituyen las Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO 2º.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION: DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 218.- Parcela y solar.

Parcela: Se define como PARCELA toda porción de Suelo Urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Solar: Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Art. 219.- Definiciones relativas a la edificabilidad.

1. Superficie de techo edificable: Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, cubiertas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará a estos efectos en un cincuenta por ciento. Computándose en su totalidad los espacios vivideros, resultantes de la aplicación de las determinaciones del artículo 225.4 siguiente. Igualmente computará el espacio bajo cubierta que tenga una altura superior a 1,50 y que estén habilitados para cualquier uso.

No serán computables: las plantas diáfanas, los accesos públicos bajo pórticos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas NO cerradas. De igual forma no será

computable la superficie de los sótanos en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 229 de estas Normas.

2. Índice de edificabilidad bruta o de zona: Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m2t/m2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

3. índice de edificabilidad neta para cada uso: Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m2t/m2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

Art. 220.- Ocupación de parcela.

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

3. Los sótanos completamente enterrados resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno podrán sobrepasar la ocupación máxima permitida mas tendrán que respetar la separación a linderos públicos y privados de su ordenanza.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos 15º (Zonas Verdes) y 16º (Deportivo) de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.

Art. 221.- Alineación a vial.

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales. Según las Ordenanzas específicas de cada zona, la alineación de la edificación coincidirá o no con la del vial.

Art. 222.- Línea de fachada.

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

Art. 223.- Ancho de vial.

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atendrá a las siguientes reglas:

a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Art. 224.- Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

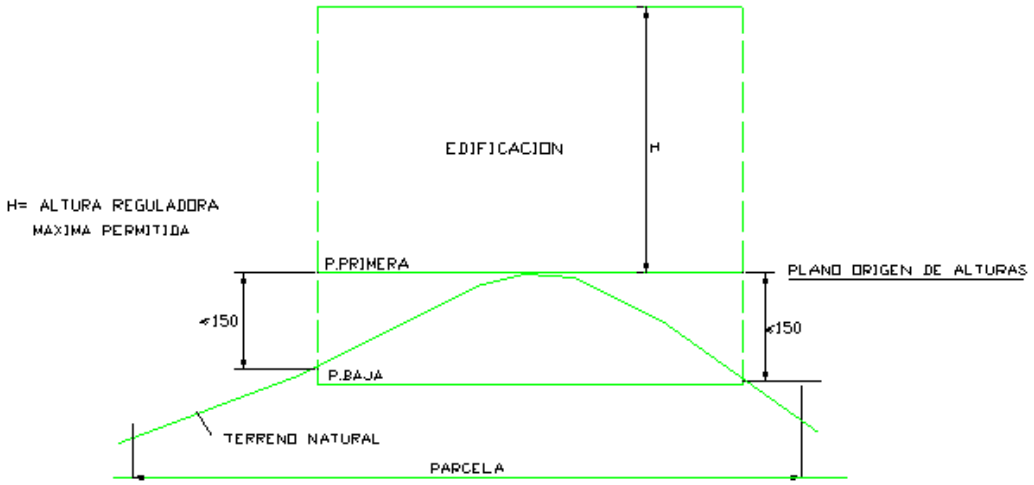
La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

Art. 225.- Criterios para el establecimiento de las alturas edificables.

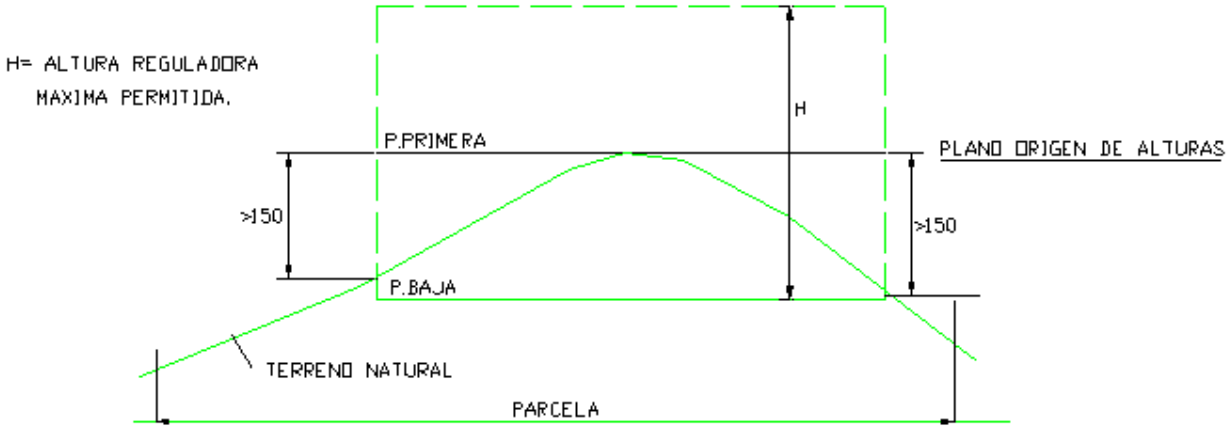
1. Las alturas permitidas por la ordenanza se medirán a partir de la cota de referencia o PLANO ORIGEN DE ALTURAS.

2. Se tomará como cota de referencia o PLANO ORIGEN DE ALTURAS un plano horizontal en la cota más alta de la parcela, el cual tendrá la consideración de PLANTA BAJA, regulada en los términos contenidos en el Art. 228 de estas Normas. Si el terreno es inclinado, el espacio existente bajo este plano tendrá la consideración de PLANTA SOTANO, regulado en el Art. 229 de estas Normas, siempre y cuando la altura con respecto al terreno natural –o la rasante de la o las calles en caso de alineación obligatoria a vial– medida en cualquier punto de la parcela, sea igual o inferior a 1,50 metros. Si la altura fuera superior a 1,50 metros, ese espacio pasaría a ser PLANTA BAJA.

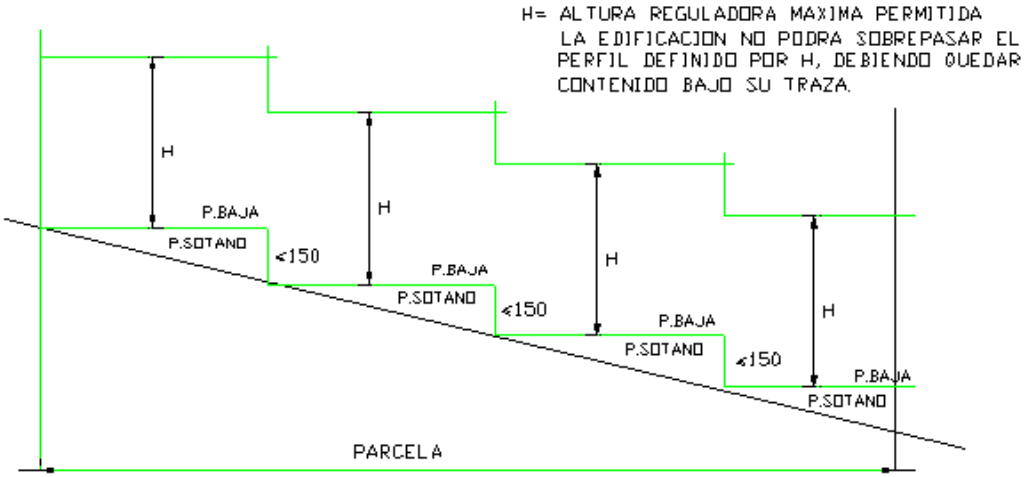
En los terrenos con pendientes iguales o superiores al 30% se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3º del Título IV *"Determinaciones sobre terrenos en pendiente"* de estas Normas.



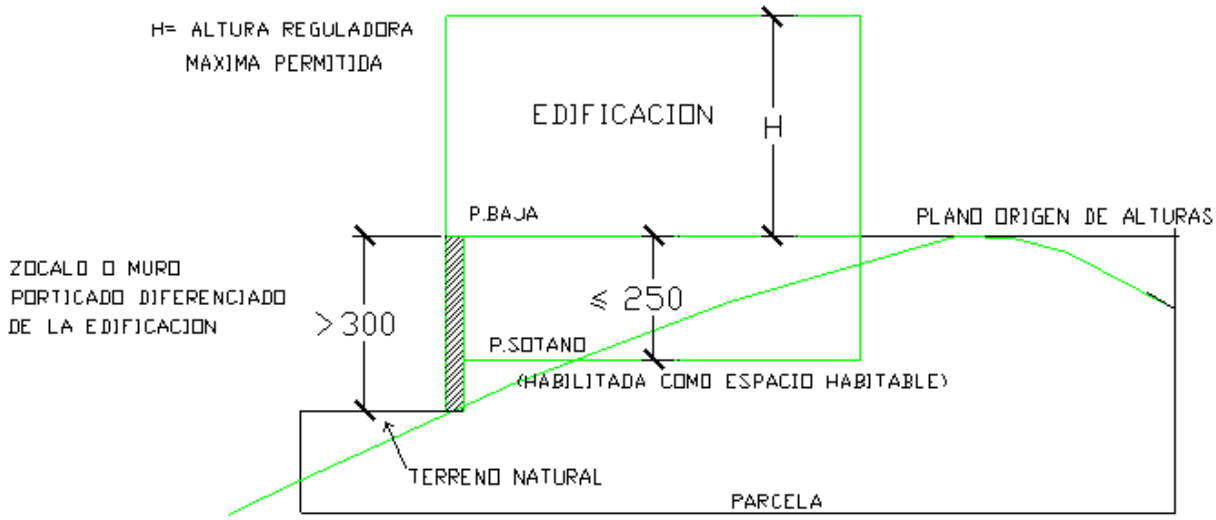
Si el terreno es modificado mediante relleno se ha de considerar como terreno natural el existente antes de su modificación. Si es modificado mediante desmonte se considerará el resultante del mismo.



3. En consecuencia, en los terrenos en pendiente, el plano de Planta Baja deberá fragmentarse en los sectores necesarios para el cumplimiento de la condición anterior, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del edificio con respecto a los respectivos PLANOS ORIGEN de ALTURAS de las distintas plantas bajas así fragmentadas.



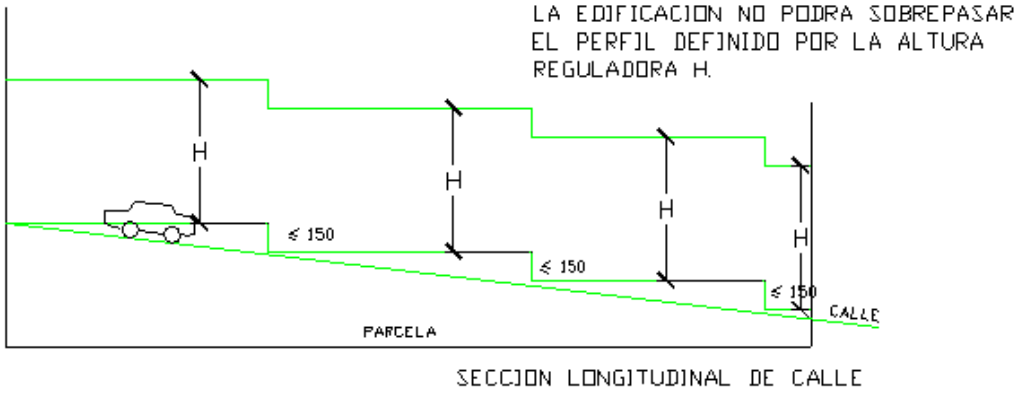
4. En los casos de terrenos con pendientes superiores al 20% y en una sola de las fachadas del edificio cuando la PLANTA SOTANO resultante de aplicar la norma anterior tenga una altura libre superior a 3 metros medidos al borde del desnivel, ésta podrá destinarse a un uso vividero, siempre que su fachada quede claramente diferenciada de la del resto del edificio, a manera de muro de basamento o zócalo porticado, sin que en ningún caso el espacio libre interior tenga una altura superior a los 2,5 metros.



Todo ello con el propósito manifiesto de obtener el razonable aprovechamiento de un espacio residual, pero sin desvirtuar el objetivo implícito en la norma de controlar las alturas generales impuestas por la ordenanza en cada zona.

5. Cuando, por ordenanza, los edificios deban ir alineados a vial, se observarán las siguientes reglas:

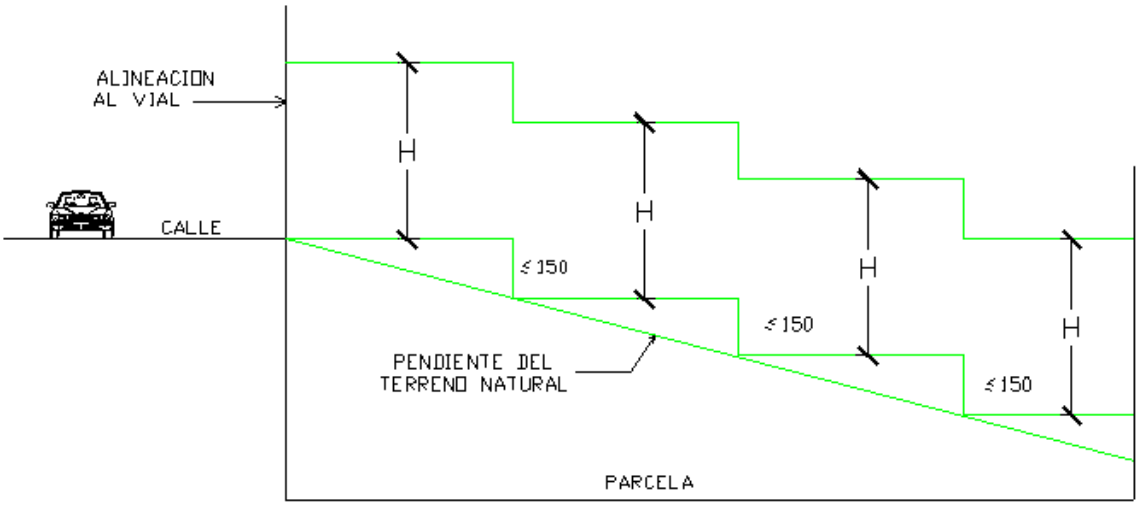
a) Se tomará como PLANO ORIGEN DE ALTURAS la cota más alta del tramo de calle al que el edificio deba alinearse (o tramos, en el caso de alineación obligatoria a dos o más viales), operándose, a partir del mismo, conforme a lo establecido en el apartado 2 anterior.



b) En los casos de edificios alineados a vial sobre parcelas de terrenos en pendiente, según una sección transversal a la calle de referencia, se operará como sigue:

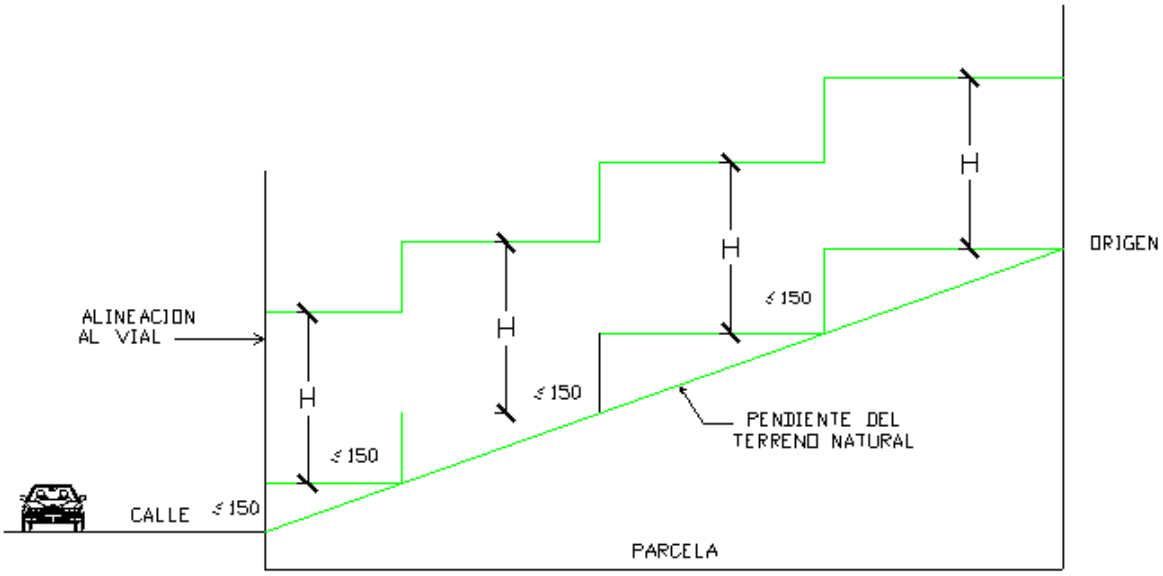
b.1) Terrenos con pendiente descendente a partir del vial:

Se tomará como PLANO ORIGEN DE ALTURAS la cota más alta del tramo de calle operándose, a partir del mismo, conforme a lo establecido en los apartados 2 y 4 a) anteriores.



b.2) Terrenos con pendiente ascendente a partir del vial:

Se tomará como PLANO ORIGEN DE ALTURAS la cota más alta de la parcela, escalonándose dichos planos conforme a lo establecido en el apartado 2 de manera que el edificio se manifieste en la alineación al vial según lo expresado en el gráfico, es decir, con la cota de PLANTA BAJA a una altura igual o inferior a 1,50 m. sobre la rasante del tramo de calle medida en cualquier punto de ésta.



6. Con carácter general se establece que los alzados aparentes, compuestos por superposición de los diferentes planos del edificio, no podrán presentar una altura superior en dos plantas a la máxima permitida.

Los casos singulares en que no puedan ser de aplicación estricta las reglas anteriores deberán ser objeto una propuesta previa de aplicación de alturas ante los Servicios Técnicos Municipales, que dictaminarán conforme al espíritu y objetivos de esta Normativa, es decir, controlar las alturas generales impuestas por la ordenanza en cada zona, evitando el uso abusivo del bajo rasante y las modificaciones excesivas del terreno natural.

Art. 226.- Criterios para la medición de la altura edificable.

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia o PLANO ORIGEN DE ALTURAS hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de cubierta plana.

2. Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán los desvanes o cuerpos habitables referidos en el artículo siguiente, en los términos establecidos en el mismo.

3. Con independencia de lo anterior, sobre el plano del tejado o sobre el forjado de la azotea o cubierta plana solo se permitirán:

- Los petos de barandilla de fachadas (anteriores, posteriores o laterales) y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20, con elementos opacos o transparentes. Los petos de separación entre azoteas, opacos o transparentes, podrán tener una altura máxima de 2 metros.

- Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de azotea o cubierta plana, con una altura máxima de 0,60 metros.

- Los elementos técnicos de instalaciones según se regula en el Art. 245 de estas Normas.

- Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan aumento de la superficie edificada.

- Las pérgolas o toldos con elementos ligeros con una altura máxima de 2,20 m.

Art. 227.- Aprovechamiento en la cubierta.

La cámara o desván existente bajo la cubierta podrá habilitarse como espacio vividero, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Los paños del tejado o elementos que conforman el espacio bajo la cubierta deberán ser planos y apoyarán directamente sobre el plano del forjado de la última planta. No se admite, por tanto, apoyarlo en petos recrecidos sobre el borde de este forjado.

b) La pendiente máxima de los planos que conforman la cubierta será del 70% (35º). No se admite la conformación de cubiertas por sucesión de planos con distinta inclinación, tipo mansarda.

c) La altura máxima de la cubierta, medida en el interior, será de 3,5 m.

d) Podrán abrirse huecos de ventilación en los paños en su propio plano, no sobresaliendo de él, en forma de buhardilla.

e) Tanto los huecos como las buhardillas referidos en el apartado anterior deberán separarse 1,50 m de los aleros y de los extremos del tejado. Asimismo deberá existir una distancia mínima de 2,00 m entre dos huecos o buhardillas consecutivas.

f) En las zonas cuya volumetría venga definida por un índice de edificabilidad, computará, a efectos de superficie construida, todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m, aunque no esté acondicionado interiormente para su uso vividero. Se exceptúan de esta norma las cubiertas cuyas cumbreras no alcancen los 2 metros de altura, construidas sobre tabiquillos palomeros.

g) El acceso a esta cámara o desván no podrá realizarse desde zonas comunes, en el caso de edificios plurifamiliares debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

Art. 228.- Planta Baja.

1. Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se ha señalado en el artículo 225.

2. Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán será aconsejable dejar en Planta Baja (si la construcción va alineada al vial), o bien en la cerca de cerramiento -si la construcción se retranquea-, un chaflán definido en cualquier caso por la distancia de 3 metros a partir de la esquina en ambas fachadas. En casos excepcionales el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente.

3. Para todos los casos.

a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,20 metros cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 metros para uso de vivienda.

b) No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

c) Los Altillos o Planta Baja partida se permiten en Planta Baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:

c.1. Se separarán un mínimo de dos (2) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.

c.2. No podrá superar el 40 % de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

c.3. Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

Art. 229.- Planta Sótano.

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo del PLANO ORIGEN DE ALTURAS o Planta Baja según los términos expresados en el Art. 225.

2. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Los espacios

vivideros que resulten, en los terrenos con pendiente, como consecuencia de la ampliación de los criterios de rasantes computarán a efectos de edificabilidad.

3. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Art. 230.- Plantas Altas.

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.

2. La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2,50 m para toda zona o sector. Las plantas diáfanas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,10 no contarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.

Art. 231.- Medianería.

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

Art. 232.- Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Art. 233.- Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

Art. 234.- Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación que resulte aplicar las profundidades edificables.

Art. 235.- Retranqueos de la edificación a la alineación.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías. Puede ser:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.

c) Retranqueo en las Plantas Altas de una edificación.

d) Retranqueo en Planta Baja para formación de pórticos o soportales.

Art. 236.- Reglas sobre medianerías.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladores, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30º.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

Art. 237.- Cuerpos salientes.

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones volados o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.

4. Cómputo de superficies:

a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

c) En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra por todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50% a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.

d) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

5. En general, se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja, salvo los casos expresamente permitidos en las ordenanzas particulares de zona.

6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta.

7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,60 metros de la medianería sobre el plano de fachada, con un máximo de 1,50 m. sin perjuicio de lo reglado en las ordenanzas particulares. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.

8. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.

Art. 238.- Elementos salientes.

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cm respecto al paramento de fachada.

b) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 m. de ancho, y hasta un máximo de 0,90 m. para las calles de 20 o más metros.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

Art. 239.- Ventilación e iluminación.

a) Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias

que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación,

b) La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas,

c) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

Art. 240.- Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

Art. 241.- Patios de Luces.

1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial. y son mixtos los abiertos a estos espacios.

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 3 metros en los demás supuestos. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (nº de Plantas)	Superficie Mínima (m2)
Hasta 2	9
Hasta 3	12
Hasta 4	14
Hasta 5	16
Más de 5	20

4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

6. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente. Salvo que la última esté retranqueada un mínimo de 3 m, en cuyo caso no se considerará.

c) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

d) Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

Art. 242.- Patios de Ventilación.

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.

3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Ventilación (nº de Plantas)	Superficie Mínima (m2)
Hasta 2	5
Hasta 3	7
Hasta 4	9
Hasta 5	11
Más de 5	15

4. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

Art. 243.- Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

2. Los sótanos e instalaciones deportivas o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

Art. 244.- Condiciones de cerramiento de parcela.

a) En los solares aún no edificados será obligatorio realizar un muro de cerramiento ciego de 2 metros de altura máxima, el cual tendrá carácter provisional y estará situado en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado. Con la solicitud de licencia de obra de edificación el cerramiento se adecuará a lo regulado para parcelas edificadas.

b) En parcelas edificadas con fachadas no alineadas a vial no será obligatorio el vallado de las mismas pero, en caso de hacerlo, las vallas tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo llegar hasta los 1,50 metros de altura con elementos ciegos y opacos y el resto coronado con cerramientos ligeros o transparentes (elementos cerámicas en celosía, de hierro, vegetales, etc…).

En cualquier caso la valla irá situada en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado, y el proyecto de la misma habrá de incluirse en los documentos técnicos del proyecto de edificación.

c) Muros alineados a vial: En parcelas edificadas con fachadas alineadas o no a vial cuyo terreno esté a una cota superior a la calle de acceso, se permitirá la construcción de muros de contención en la alineación del vial público, con altura igual a la diferencia de cota entre la del vial y la del terreno con una altura máxima absoluta de 4,50 m. Si la diferencia de cota fuera mayor, por encima de los 3,5 metros habrá de desmocharse el terreno de manera que éste quede contenido en su talud natural.

Si la diferencia de cota fuera superior a 2,30 metros, tras este muro, y en la alineación del vial, podrá habilitarse un espacio para ubicar las preceptivas plazas de aparcamiento.

En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de la calle respecto a los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima anteriormente establecida.

Estos muros deberán ser considerados como fachada, expresándose su tratamiento y características técnicas en el Proyecto objeto de solicitud de licencia.

Art. 245.- Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.

   En los edificios con ático sólo se permitirán sobre los mismos los depósitos de reserva de agua. No estando permitido ningún otro elemento técnico de instalaciones.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Art. 246.- Casos particulares: Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.

1. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas Ordenanzas específicas de Zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación, salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos.

2. En los edificios para uso de aparcamientos, y salvo que se disponga lo contrario en las Ordenanzas específicas de Zona, los parámetros reguladores de la edificación serán, exclusivamente, la altura máxima edificable y la separación a linderos públicos y privados. La altura libre de Planta Baja tendrá un máximo de 4,50 m y un mínimo de 3,50 pudiendo ser destinada a usos comerciales. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2,30 m. En todo caso la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza.

3. Las construcciones destinadas a aparcamiento realizadas en el subsuelo bajo el espacio público, bien sea del Sistema de Áreas Libres o del Sistema Viario, de iniciativa pública o privada, en régimen de concesión, deberán observar las condiciones de diseño interior reguladas en el Capítulo 5º del Título II de estas Normas y deberán ir acompañadas de un Proyecto de Urbanización que defina las condiciones de reposición del espacio público y, en su caso, de la remodelación del mismo tras la ejecución de las obras del subsuelo, con expresión del sistema de accesos, rodados y peatonales, elementos de señalización, mobiliario urbano, ornato, etc.

CAPÍTULO 3º.- EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Art. 247.- Delimitación del área de aplicación.

El área de aplicación de la Ordenanza de "Edificios Protegidos" de este Plan General se extiende a la totalidad del ámbito regulado por el Plan, esto es, al Término Municipal de Mijas, se representan en el Plano "D" Calificación y "B" Usos del suelo no urbanizable. Protecciones.

Art. 248.- Consideración de Ordenanza

A los efectos de aplicación de estas Normas para la Regulación del Suelo Urbano la Ordenanza de "Edificios Protegidos" además de su consideración como tal tiene la de una zona de las que se divide el Suelo Urbano, constituido de forma discontinuo por los edificios protegidos.

En desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento podrá incluir los edificios que estime oportuno de entre los que integran el listado de la presente calificación, dentro de un "Catálogo de Edificios Protegidos" según la denominación, tramitación y régimen jurídico establecido en el artículo 93 de la Ley del Suelo y los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 249.- Definición y objetivos.

Integran esta calificación todo tipo de construcciones, de uso público o privado que por su alto valor patrimonial, artístico o arquitectónico forman parte del acervo cultural del municipio, estén o no incoados o declarados como Bien de Interés Cultural siendo, pues, necesaria su conservación. Esta Norma persigue poner en valor dichas construcciones, con restauración, rehabilitación y dotación de usos en el caso de que estuvieran degradados, de forma que mantengan una presencia activa en el contexto urbano, como elementos de referencia y de identificación del municipio consigo mismo, en tanto que depositarios de la conciencia histórica y colectiva.

Art. 250.- Condiciones de edificación.

1. Se admite todo tipo de obras de conservación y restauración cuya finalidad sea el mantenimiento y refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones y el adecentamiento y recuperación de las fachadas.

2. Se admite la demolición de los cuerpos de obra añadidos que hubieran desvirtuado la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos ornamentales y huecos primitivos.

3. Se permiten obras de adecuación y mejora de la habitabilidad mediante la redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y tipológicas del edificio y todos los elementos arquitectónicos de las fachadas.

4. Se prohíbe todo tipo de rótulos publicitarios en fachadas o cubiertas, salvo los casos contemplados en el apartado siguiente, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General.

5. Los proyectos de renovación de Plantas Bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos que sean compatibles con el edificio habrán de ser redactados por técnico competente y habrán de situar los huecos de fachada en composición con los huecos de las Plantas Altas, debiendo coincidir las alturas de todos los dinteles, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes.

6. En virtud de lo establecido en la Ley del Patrimonio Histórico Español todas las licencias de intervención sobre Edificios Protegidos deberán ir precedidas de la preceptiva autorización por la Comisión del Patrimonio.[1]

Art. 251.- Condiciones de uso.

En las actuaciones sobre los Edificios Protegidos para la ejecución de las obras admitidas en esta ordenanza, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes excepto en los casos siguientes:

a) Que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

b) Sólo podrá mantenerse el Uso Industrial si es de Primera Categoría, de acuerdo con la Normativa específica definida en el Capítulo 3º, Título II, de estas Normas.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se entienden por "Usos preexistentes" exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y como mínimo, cuando es ello preceptivo, poseen licencia de Apertura y Alta en el Impuesto de Radicación.

Los Edificios Protegidos podrán albergar usos diferentes a los preexistentes siempre que estos sean autorizados por la Comisión del Patrimonio en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

En caso de inutilización o abandono de un edificio catalogado, queda legitimada su expropiación en los términos previstos por la Ley del Suelo.

Art. 252.- Listado de Edificios Protegidos.

1.- Parroquia de la Inmaculada Concepción.

2.- Ermita de la Virgen de la Peña.

[1] Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

3.- Ermita del Calvario.

4.- Iglesia de Santa Ana.

5.- Ermita de San Antón.

6.- Iglesia de San Sebastián.

7.- Antigua Casa Consistorial.

8.- Plaza de Toros.

9.- Torre de Calahonda.

10.- Torre de Torrenueva.

11.- Torre de la Cala.

12.- Torre del Faro.

13.- Faro de Calaburras.

14.- Cementerio Municipal.

15.- Restos de villa romana en la Cala.

16.- Restos de villa romana en Haza del Algarrobo.

17.- Cortijo de Calahonda.

CAPÍTULO 4º.- ZONA DE VIVIENDA POPULAR (POP)

Art. 253.- Definición.

Conceptualmente esta tipología entronca con la definida por el mismo nombre en el PGOU/87, que hace referencia a un amplio espectro dentro de la tipología residencial mijeña que, con los matices propios que obligan a subzonificar dentro de ella, tienen en común lo que de una manera general pudiéramos considerar "arquitectura típica", por contener en mayor o menor medida los invariantes castizos de la edificación tradicional: escala, sistemas constructivos, texturas de fachadas y cubiertas, elementos de ornato, modos de implantación en el terreno, etc.

Su expresión en estado más puro se manifiesta en la genuina arquitectura del núcleo de Mijas, es decir, la arquitectura tradicional y popular del pueblo realizada según unas pautas constructivas históricas que no precisaban, paradójicamente, de normativa. La conservación de esta arquitectura en el núcleo de Mijas es, ante todo, un testimonio de sensibilidad cultural que, a la postre, ha resultado ser un factor de excelencia turística cuyo influjo trasciende el ámbito puramente local dignificando la imagen general de la conurbación costera. Pero al mismo tiempo esta arquitectura opera como una pauta a seguir, habiendo dado ya sus mejores resultados urbanísticos allí donde, con las lógicas innovaciones de la modernidad, más se ha ajustado al modelo. Desafortunadamente no siempre se ha sabido captar la elegante austeridad que traduce la arquitectura popular genuina y, al amparo de los muros blancos y la teja cerámica como única coartada tipológica, significante de lo meridional o mediterráneo, se ha degenerado el modelo en toda suerte de exhibicionismos pintoresquistas, con la adopción de elementos constructivos y decorativos extraños, justificados en un supuesto "estilo andaluz" que es indefinible como tal, toda vez que la arquitectura popular andaluza se manifiesta en la gran variedad de matices propios de cada lugar.

Se es consciente de que, en lo referente a cuestiones estéticas, la normativa siempre tiene limitado su alcance regulador, dependiendo el resultado final de la calidad objetiva del diseño. Estos comentarios previos tienen, pues, el carácter de una definición de objetivos y criterios generales para ser aplicados allá donde, por la singularidad del caso, se produzca un vacío normativo.

Se incluye también dentro de esta ordenanza, como una subzona de la misma, la edificación popular autóctona que se está produciendo en el momento presente en la barriada de Las Lagunas y Las Cañadas, así como la que se mantiene, reciclada, en el núcleo de La Cala. Esta arquitectura, con frecuencia denostada por ser una aparente antítesis de la que entendemos por típica obliga a ser muy cauto en el momento de enjuiciarla, pues, en clave actual, pone los mismos rasgos de autenticidad que ha caracterizado siempre a la arquitectura tradicional. Esta arquitectura es expresión fiel de un fenómeno socioeconómico, la traducción y representación espacial de la confrontación entre la cultura autóctona y la

importada de los nuevos modelos urbanos implantados en la costa, que esta población trabajadora contribuyó a erigir.

Así pues, el modelo "Las Lagunas" merece ser estudiado desde la arquitectura pero también desde la antropología y, en todo caso, debe ser encauzado por una ordenanza que mantenga los parámetros definitorios de la escala –altura, ocupación, profundidad edificable...– pero no otros de orden estético o compositivo que habrían de resultar a la postre sencillamente ineficaces.

Art. 254.- Delimitación de sub-zonas.

Atendiendo a la diversidad de situaciones en que esta arquitectura popular se expresa se delimitan dos sub-zonas, con sus características propias y sus respectivos ámbitos de aplicación:

1. POP-1: Circunscrita al ámbito de la Delimitación del Conjunto Histórico Artístico de Mijas o Mijas-Pueblo.

2. POP-2: Circunscrita básicamente a los núcleos autóctonos de Las Lagunas y La Cala, zonas donde la arquitectura tradicional y popular se está desarrollando en una clave actual, con introducción de nuevos materiales y técnicas constructivas, con frecuencia por la vía de la autoconstrucción y, a veces, con connotaciones marginales.

Art. 255.- Objetivos específicos de la ordenanza POP.

Los objetivos específicos de esta calificación, implícitos en su ordenanza son los siguientes:

1. Conservación, y en su caso, recuperación, de la estructura urbana y tipología edificatoria tradicional de los núcleos mediante la nueva construcción adaptada a la ordenanza y procesos de rehabilitación.

2. Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de los principales parámetros edificatorios, recuperando la continuidad eventualmente perdida por construcciones inadecuadas al carácter tradicional del lugar.

3. Mantenimiento de la población existente y captación, mediante las actuaciones y procesos de renovación, de nueva población en las áreas eventualmente degradadas.

4. Controlar las actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional.

Art. 256.- Condiciones generales de la ordenación.

Para toda la ordenanza POP:

1. Alineaciones y rasantes.

Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de las indicadas en los planos como alineaciones de nuevo trazado. Es preceptivo en todos los casos y de forma previa a la

petición de licencia la solicitud al Ayuntamiento del señalamiento de alineaciones y rasantes expresada en una escala adecuada para la definición del proyecto.

2. Parcelación.

La parcela mínima se establece con el criterio de permitir albergar en sus límites un programa mínimo de vivienda unifamiliar de acuerdo con la Normativa aplicable y con la regulación del uso de vivienda que contiene este Plan. Según esto se fija una parcela mínima de 100 m2 con una anchura mínima de fachada de 5 metros. Se exceptúan de esta condición las parcelas de menor tamaño y dimensiones que estuvieran registradas con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de este Plan General, para las que no se fijan superficies ni dimensiones mínimas.

No obstante, en la sub-zona POP-1 para parcelas de tamaño superior a 300 m2 o con una anchura de fachada superior a 12 metros será preceptiva la aprobación previa de un Estudio Previo en el que se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno y la edificación colindante.

3. Edificabilidad neta.

No se fija edificabilidad neta por no ser un parámetro propio de la regulación según el sistema de alineaciones a vial, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

4. Separación a linderos privados.

La edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre éstos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 3 metros. La diferencia de cotas de rasantes del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m debiendo escalonarse las diferentes rasantes, adaptándose a la topografía del terreno.

Art. 257.- Condiciones específicas de la edificación para la subzona POP-1.

a) Altura edificable.

El número de plantas sobre rasante y la altura máxima de la edificación vendrá dada por la "catalogación de calles" en esa subzona, según los distintos grados que a continuación se relacionan:

Grado de calle	Nº Obligatorio de plantas	Altura máxima (m)
I	PB+1	7,00
II	PB+2	9,50
III	PB+3	12,50

En el Grado III la tercera planta tendrá que retranquearse un mínimo de 3 metros de la alineación de fachada.

En general, la altura libre de Planta Baja tendrá un máximo de 3,50 y un mínimo de 3 m. No obstante, sobre esta consideración prevalecerá la que las alturas libres de Plantas Bajas y Altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas en el conjunto de la fachada de la calle. En todo caso la altura libre de las Plantas Altas será como mínimo de 2,50 m.

Sin perjuicio de la catalogación y el grado de las calles descrito anteriormente, las parcelas que den fachada a dos calles en cornisa situadas a distinto nivel, con una diferencia de cota igual o superior a 2,50 metros, deberán alinearse a la calle de cota inferior, adoptando la altura reguladora correspondiente a la misma, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de profundidad máxima edificable y ocupación expresadas en los apartados c) y d) subsiguientes, Esta condición no será de aplicación para la excepcionalidad prevista en el apartado d).

Para los viales de nueva apertura y aquellos otros que no figuren en la "catalogación de calles", el número obligatorio de plantas y la altura máxima de la edificación vendrán determinadas en función del ancho del vial al que la edificación de frente, de acuerdo con la relación siguiente:

Ancho de calle (m)	Nº Obligatorio de plantas	Altura máxima (m)
I	PB+1	6,50
II	PB+2	9,50

b) Tratamiento de la cubierta.

En los grados de calle nº 1 y 2 podrá emplazarse sobre una cubierta plana un cuerpo de edificación habitable, retranqueado un mínimo de 2,00 metros sobre la vertical del plano de fachada siempre que dicho cuerpo no supere la altura absoluta de 2,70 metros, medida interiormente y la ocupación no supere más del 80% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior.

c) Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable no excederá en ningún caso de los 4/5 de la profundidad de la parcela, medida desde cualquier punto de la fachada, con un máximo absoluto de 15 metros.

d) Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida en todas las plantas es la que resulte de aplicar la norma anterior. Excepcionalmente, en parcelas que den fachadas a viales opuestos y cuya profundidad sea inferior a 10 metros la ocupación de todas las plantas del edificio será del 100%. En todo caso, si por las necesidades de habitabilidad del edificio fuera necesario abrir patios interiores, éstos habrán de cumplir las dimensiones y separaciones mínimas de la normativa correspondiente (Capítulo 2º de este Título).

e) Medianerías.

Las medianerías que se produzcan como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes deberán ir convenientemente enroscadas y pintadas en color blanco.

f) Retranqueos.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación al vial.

g) Cuerpos salientes.

Se prohíbe todo tipo de cuerpos salientes cerrados en fachadas a excepción de balcones abiertos por tres lados, balcones enrejados de suelo a techo y miradores acristalados, con un vuelo máximo de 0,40 metros.

Excepcionalmente se permiten en Planta Baja las típicas ventanas balconeras con guardapolvo, reja y murete saledizo bajo alféizar, con un saliente máximo de 0,30 metros.

h) Elementos salientes.

Se prohíbe todo tipo de elementos salientes en fachadas y patios a excepción de,

- Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0,30 metros.

- Zócalos, sin sobresalir del paramento de fachada más de 5 cms.

i) Criterios estéticos y compositivos.

- Se integrarán las nuevas construcciones en su entorno, armonizando las líneas de cornisa, aleros; así como se deberá aportar estudio sobre la disposición de los huecos en fachada, ritmos de los mismos, alternancia de huecos y vacíos, etc…

- Los huecos de la planta baja deberán quedar fijados en el proyecto de edificación, al mismo nivel de definición que en las plantas altas, guardando una relación compositiva con éstas.

- En las fachadas, como máximo, la superficie de los huecos no será superior al 50% de la superficie total de la fachada.

- Por lo general, la altura de los dinteles será común para todos los huecos.

- Todos los paramentos verticales u horizontales de las fachadas, incluso de los patios, así como los hastiales o muros medianeros resultantes, deberán ir pintados en color blanco, a la cal o con cualquier tipo de pintura de exteriores sobre enfoscado.

- La carpintería exterior habrá de ser:

    - de madera, en su color, barnizada o pintada.

    - de aluminio blanco o negro, o acero galvanizado, siempre que vayan lacados o pintados en color, nunca en la textura original del anodizado o galvanizado.

    - o de PVC.

- Para la formación de las cubiertas inclinadas se utilizarán tejas curvas cerámicas, vidriadas o en su textura natural. Las aguas pluviales podrán verter directamente, por medio de teja canal en voladizo o mediante canalones y bajantes, metálicos pintados o cerámicas.

Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento o chapa metálica.

- Los aleros y cornisas podrán tener una terminación moldurada. En todo caso, tanto para éstos como para los balcones volados no podrán exhibir la anchura del canto del forjado, como prolongación del mismo, sino que deberá tener un canto máximo de 15 cm.

- Rótulos comerciales, Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada con el edificio, dentro del plano de fachada o en perpendicular, con un vuelo máximo de 0,50 metros aconsejando el uso de materiales que se integren con el estilo del edificio y el propio entorno ambiental de la zona. Se prohíbe todo tipo de rótulos sobre las cubiertas de los edificios.

En Mijas-Pueblo no se permiten los rótulos comerciales luminosos, así como los aparatos vistos de refrigeración, evacuación de humos, o similares.

Art. 258.- Tramitación.

1. Proyectos de obras de restauración y rehabilitación.

Los documentos exigidos serán los especificados en el apartado correspondiente a los edificios protegidos.

Los proyectos de edificación deberán ir acompañados de fotografías o alzados de edificios colindantes suficientemente explicativos de la integración arquitectónica con el entorno.

2. Proyectos de obra de nueva planta.

Para la tramitación de proyectos de nueva planta se precisarán los documentos exigidos con carácter general por estas Normas en su Título I, además de las especificaciones contenidas en el apartado e) del artículo anterior.

Art. 259.- Derribos.

La solicitud de licencia de demolición en esta zona deberá ir acompañada de la petición de licencia de construcción del edificio que haya de sustituir a aquel cuya demolición se propone, habiendo de ser conjunta la concesión o denegación de ambas licencias. Las condiciones de la solicitud de licencia se ajustarán a lo establecido en el Capítulo 4º del Título I de estas Normas.

Art. 260.- Condiciones de uso.

1. En las actuaciones sobre los edificios que tengan por finalidad su conservación en la forma que se define en el Capítulo 3º anterior en relación con las *"Condiciones de la Edificación"* [2], se permite el mantenimiento de los usos preexistentes. Sin embargo el uso industrial sólo podrá mantenerse si es de Primera Categoría, de acuerdo con la normativa específica que regula este uso en el Capítulo 3º, Título II.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se entiende por "usos preexistentes", exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad, y como mínimo, cuando es ello preceptivo, poseen Licencia de Apertura y Alta en el Impuesto de Radicación.

2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma contenida en el párrafo anterior, se establece la siguiente regulación de usos, que será de aplicación en:

- Cambio de una actividad en un edificio.
- Sustitución de edificios.
- Edificios de nueva planta.

Los usos permitidos son los siguientes:

a) Uso de vivienda.

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas de la edificación. Asimismo se permiten viviendas interiores (entendidas como tales aquellas en que ninguna de sus dependencias tiene huecos a calles), siempre y cuando los huecos de las mismas den a

[2] La redacción de este párrafo hacía referencia, erróneamente, a la definición de sub-zonas de la tipología Industrial. Se entiende que la referencia realizada debe ser a la conservación de edificios que se regula en el Capítulo anterior.

patios que cumplan las condiciones que se regulan en este Capítulo. Los accesos se producirán desde el interior del patio, situándose los portales en las crujías interiores.

b) Uso de aparcamiento.

No es obligatorio disponer de aparcamiento propio en los edificios para uso de vivienda en los siguientes casos:

1º En las obras de "restauración" sobre la edificación existente.

2º Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 300 m2.

3º Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior (entre fachadas de edificación) a los 6,00 m.

4º Cuando el ancho de fachada es inferior a los 6,00 m.

En el resto de los casos será obligatorio proyectar dentro del propio solar un aparcamiento por vivienda, en Planta Baja o en Sótano. La entrada al aparcamiento deberá proyectarse unida a la entrada o portal de las viviendas, formando una sola unidad compositiva. En el caso de utilizar la Planta Baja para aparcamientos, deberá dedicarse a local comercial o vivienda al menos la primera crujía que dé frente a fachada de vía pública. Dicha crujía destinada a local comercial o vivienda deberá tener un fondo mínimo de 3,5 m.

Se permiten los edificios destinados a uso exclusivo de aparcamientos en los solares que el Plan señala a este efecto y también en aquellos otros que en base a una propuesta justificada por parte de la propiedad sea admitida por los órganos de gestión urbanística del Ayuntamiento. Para estos casos las condiciones reguladores de la edificación son las que se expresan en el apartado segundo del artículo referido a *"Casos particulares: Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos"* [3] del Capítulo 2º de este Título, debiendo estudiarse su integración arquitectónica con el entorno urbano.

c) Uso de oficinas y uso comercial.

Se permiten los usos de oficinas y comercial.

Las oficinas cuya actividad sea la de asistencia pública de la Administración se excepcionan de esta regulación por su carácter de equipamiento, y se permiten sin restricciones.

[3] La redacción de este párrafo hacía referencia, erróneamente, a la definición de sub-zonas de la tipología de Vivienda Aislada. Se entiende que la referencia realizada debe ser al artículo referido a *casos particulares: Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos* del Capítulo 2º de este Título.

Se permiten los edificios destinados a uso comercial y a edificios de oficinas en un máximo del 50%.

d) Uso industrial.

Se permite exclusivamente en su Primera Categoría.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a uso industrial, con la regulación y limitaciones que establecen las Normas para este uso en Primera Categoría.

e) Uso hotelero.

Se permite con la misma regulación que el uso de oficinas y comercial anteriormente descrito. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

f) Uso de hostelería.

Exclusivamente en Planta Baja, Primera y Sótano,

g) Uso de alojamiento comunitario.

h) Uso recreativo.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

i) Uso de asistencia sanitaria.

Se permiten sin restricción los propios de Asistencia Pública de la Administración. Los de carácter privado se permiten debiendo atenerse a la regulación del uso de oficina anteriormente establecida. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado.

j) Uso educativo.

k) Uso cultural.

I) Uso religioso.

m) Uso deportivo.

Con las mismas regulaciones del uso de oficinas.

n) Uso de protección.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

Art. 261.- Grado de las calles. Catalogación.

Relación de calles con sus grados, a efectos de altura máxima edificable y número obligatorio de plantas:

Nombre	***Grado***	***nº máx. plantas***
Agua	I	PB+1
Alegre	"	"
Algarrobo	"	"
Alondra	"	"
Antonio Postigo Jiménez (Pje. de)	"	"
Barrio de Santana	"	"
Calvario	"	"
Campos	"	"
Cantera	"	"
Cantón (Pje. de)	"	"
Cañada del Barrio	"	"
Caños	"	"
Cañuelo (Pje. de)	"	"
Carril	"	"
Casas Nuevas	"	"
Coín	"	"
Compás (Avda.) (frente a plaza)		
Entre Pje. Cañuelo y Pje. Cantón	III	PB+3
Entre Pje. Cantón y Pje. Esteban Moreno	II	PB+2
Entre carromato de Max y Pza. Constitución	"	"
Entre c/. Caños y Pza. Constitución	I	PB+1
Constitución (Plaza de)		
Entre c/ Málaga y c/ Pilar	"	"
Cristóbal Alarcón	"	"
Cruz	II	PB+2
Cuesta de la Villa	"	"
Cueva del Agua	I	PB+1
Charcones	"	"
Esteban Moreno (Pje. de)	"	"
Ermita	"	"
Francisco Jiménez Alarcón (Pje. de)	"	"
Francisco Núñez Sedeño	"	"
Fuente del Algarrobo	"	"
Gertrudis (Pje. de)	"	"
Juan García Alarcón	"	"
Lasta	II	PB+2
Málaga	I	PB+1

Palmar	"	"
Paz (Plaza de)	"	"
Pilar	"	"
Pinar	"	"
Porro (Pje. de)	"	"
Olivo	"	"
San Sebastián	"	"
Sierra	"	"
Siete Caños	"	"
Virgen de la Peña		
Entre Avda. Méjico y Pje. Cañuelo	II	PB+2
Entre Pje. Cañuelo y Avda. Compás	III	PB+3

Art. 262.- Condiciones específicas de la edificación para la sub-zona POP-2.

a) Altura edificable.

Se fijará en función del ancho de la calle, de acuerdo con la siguiente relación.

Altura máxima edificable (m)	Nº de plantas sobre rasante
9,50	PB+2

b) Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida en Planta Baja es del 100%. En plantas altas se determinará por aplicación de la ordenanza de patio que habrán de cumplir las dimensiones y separaciones mínimas de la norma correspondiente (Capítulo 2º de este Título).

c) Medianerías.

Se estará a lo dispuesto en el apartado e) del artículo sobre las *"Condiciones específicas de la edificación para la subzona POP-1"* de este Capítulo.

d) Retranqueos.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación al vial. No obstante, se permiten retranqueos en la Planta Baja para formar porches o patios cubiertos de entrada a la vivienda, es decir, tratados como soportal, de manera que los pilares, si los hubiere, deberán quedar en alineación del vial y el paramento retranqueado una distancia de aquello no superior a 2 metros.

e) Cuerpos salientes.

Se permite el vuelo de cuerpos salientes abiertos o cerrados sólo en plantas altas, con un vuelo máximo de 0,60 metros sobre el plano de fachada.

f) Elementos salientes.

Se permite el vuelo de elementos salientes con las siguientes limitaciones:

- Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0,40 metros.

- Zócalos, sin sobresalir del paramento de fachada más de 5 cm.

g) Tratamiento de la cubierta.

1.- El aprovechamiento bajo cubierta se regula por lo dispuesto en el artículo referente a *aprovechamiento en la cubierta* del Capítulo 2º de este Título.

2.- Sobre una cubierta plana podrá emplazarse un cuerpo de edificación habitable retranqueado un mínimo de 2,00 metros sobre la vertical del plano de fachada, siempre que dicho cuerpo no supere la altura absoluta de 2,70 metros medida interiormente, y la ocupación no suponga más del 80% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior.

Art. 263.- Condiciones de uso.

Se admiten los usos siguientes:

- Vivienda: se permiten en todas sus acepciones.

- Los definidos en el artículo sobre *"Clases de usos"* del Capítulo 1º del Título II de estas Normas con los números 3, 4, 5, 6 (exclusivamente en Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

- Será obligatorio disponer de 1 plaza de aparcamiento por vivienda. Se exime de esta condición cuando concurra alguna de estas circunstancias:

1.- En las obras de restauración o rehabilitación sobre un edificio existente.

2.- Cuando el solar tenga una superficie inferior a 300 m2.

3.- Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 6 metros (medida entre fachadas de edificación).

4.- Cuando el ancho de la fachada sea inferior a 6 metros.

- Se permiten los edificios destinados a uso exclusivo de aparcamientos en los términos establecidos por el apartado segundo del artículo referido a *"Casos particulares: Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos"* del Capítulo 2º de este Título, con las condiciones específicas de diseño reguladas en el Capítulo 5º del Título I.

CAPÍTULO 5º.- ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (AIS)

Art. 264.- Definición y objetivos.

Esta zona entronca con la tipología residencial de "Viviendas Unifamiliares Aisladas" (AIS) del Plan General/87.

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o urbanizaciones residenciales que se han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología. El presente Plan General extiende el uso de esta tipología a las viviendas unifamiliares que, de acuerdo con sus condiciones específicas, puedan emplazarse en el medio rural y en el Suelo No Urbanizable calificado como "Diseminado".

Art. 265.- Definición de Sub-zonas.

Se establecen cinco Sub-zonas, tituladas AIS-1, AIS-2, AIS-3, AIS-4, AIS-5 y AIS-6, diferenciadas básicamente por sus condiciones de edificación e intensidad de ocupación de suelo.

Art. 266.- Condiciones de Ordenación.

1. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las Sub-zonas:

SUBZONA	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)
AIS-1	0,75
AIS-2	0,45
AIS-3	0,35
AIS-4	0,25
AIS-5	0,20
AIS-6	0,15

2. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela:

SUBZONA	PARCELA MÍNIMA (m2)
AIS-1	200
AIS-2	350
AIS-3	500
AIS-4	800
AIS-5	2.000
AIS-6	3.000

b) Fachada mínima admisible de parcela.

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las Sub-zonas:

SUBZONA	FACHADA MÍNIMA (m)
AIS-1	10,00
AIS-2	10,00
AIS-3	10,00
AIS-4	10,00
AIS-5	15,00
AIS-6	25,00

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada Sub-zona.

SUBZONA	OCUPACIÓN MÁXIMA
AIS-1	50%
AIS-2	45%
AIS-3	35%
AIS-4	25%
AIS-5	20%
AIS-6	15%

4. Disposición de la superficie edificable.

a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

b) No obstante se podrá desarrollar conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (ADS), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza de AIS, para la correspondiente Sub-zona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas:

SUBZONA	PARCELA (m2)
AIS-1	1.000
AIS-2	2.000
AIS-3	4.000

AIS-4	6.000
AIS-5	8.000
AIS-6	20.000

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Sub-zonas de AIS o tipología de ADS escogida y las agrupaciones resultantes no superen la longitud de 60 metros lineales y la separación entre ellas sea como mínimo de 7 metros.

Art. 267.- Condiciones de la Edificación.

1. Separación a linderos públicos.

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será para cada Sub-zona, la siguiente:

SUBZONA	SEPARACIÓN MÍNIMA (m)
AIS-1	2,00
AIS-2	2,00
AIS-3	3,00
AIS-4	3,00
AIS-5	4,00
AIS-6	10,00

En los casos en los que la cota del terreno sea superior a la del vial se estará a lo dispuesto en el artículo referido a *"Condiciones de cerramiento de parcelas"* del Capítulo 2º de este Título.

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima a los demás linderos, se regulará en los mismos términos que el apartado anterior.

Se permiten las siguientes variantes:

a) Las AIS-1, AIS-2 y AIS-3, podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.

b) Para los demás casos, se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

3. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos referidos a *"Criterios para el establecimiento de las alturas edificables"* y a *"Criterios para la medición de la altura edificable"* del Capítulo 2º de este Título.

El aprovechamiento bajo cubierta se regula por lo dispuesto en el artículo referido a *"Aprovechamiento en la cubierta"*, también del Capítulo 2º de este Título.

4. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,50 metros.

5. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo referido a *"Plantas sótano"* del Capítulo 2º de este Título.

En los terrenos con pendientes iguales o superiores al 20% se estará a lo dispuesto en el artículo sobre los *"Criterios para el establecimiento de las alturas edificables"* del Capítulo 2º de este Título; así como, con carácter general, a lo previsto, para terrenos con pendientes iguales o superiores al 30% en el Capítulo 3º del Título IV referido a *"Determinaciones sobre terrenos en pendiente"*.

6. Ordenanza de valla.

Para todo lo referente al cerramiento de la parcela se estará a lo dispuesto en el artículo sobre *"Condiciones de cerramiento de parcelas"* del Capítulo 2º de este Título.

7. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula por lo determinado por el artículo del Capítulo 5º del Título II referido a *"Previsión de aparcamientos en las edificaciones"*.

Art. 268.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso dominante, Vivienda unifamiliar aislada y adosada.

- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo sobre *"Clases de usos"* del Art. 269.- Capítulo 1º del Título II de estas Normas con los números: 2, 3 (exclusivamente anexo a la vivienda o al aire libre), 4 (exclusivamente las oficinas destinadas

a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5 (Comercio primera necesidad), 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares), 9, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

En las parcelas edificables se respetarán las restricciones de uso del planeamiento de desarrollo tramitado con antelación al presente Plan General.

CAPÍTULO 6º.- ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS (ADS)

Art. 269.- Definición y objetivos.

Esta zona se corresponde con las tipologías de viviendas agrupadas, en maclas, en hilera y escalonadas -en su versión de vivienda unifamiliar- del Plan General/87.

Las viviendas unifamiliares adosadas o medianeras, retranqueadas o no con respecto a la alineación al vial, sobre parcelas generalmente pequeñas e individuales, no constituyen ciertamente una tipología nueva, pues aparece ya en las barriadas obreras del siglo XIX dentro del mundo anglosajón y centro-europeo y, más próximos en el tiempo y nuestra geografía, en las colonias de casas-mata de la capital malagueña realizada en la postguerra por la Obra Sindical del Hogar.

No obstante la reaparición de esta tipología en la década de los ochenta, como producto masivo ofertado por el mercado inmobiliario alcanza los niveles de un fenómeno sociológico. Entre el bloque plurifamiliar en altura -cuyos excesos volumétricos habían dañado el paisaje y la imagen turística de tantas zonas del litoral- y la vivienda unifamiliar aislada -con sus elevados costes repercutidos- la vivienda adosada ofrece una alternativa comercializable, como producto turístico y como primera o segunda residencia de las clases medias autóctonas, con el reclamo publicitario de la privacidad, en tanto que vivienda unifamiliar, y una supuesta calidad ambiental implícita, por su baja altura y densidad.

La experiencia habida en estos años demuestra que no siempre se han cumplido esos objetivos publicitarios, por un relajamiento de las condiciones de promoción y diseño, que han llevado al abuso repetitivo de un único módulo de vivienda en hileras conceptualmente ilimitadas, interrumpidas por hastiales ciegos allí donde finaliza el tramo de calle de referencia, con una imagen de adocenamiento y compactación tan deteriorante del paisaje como lo fueron los bloques plurifamiliares de excesiva altura en las anteriores etapas del desarrollo costero.

En esta tipología, como en todas, la capacidad reguladora de la ordenanza no puede suplir la calidad individual del diseño, que corresponde en último término al proyectista. Pero es inevitable que las Normas pongan el énfasis coercitivo en aquellos parámetros que en mayor medida definen la tipología y cuya transgresión, por tanto, pudieran desvirtuar de una manera más notoria los resultados que se esperan de su implantación en el territorio.

En el presente caso, asumidas la baja altura, volumetría y densidad como parámetros característicos de esta tipología, es la repetición abusiva de un único modelo el factor distorsionante, de manera que es en ese aspecto en donde la ordenanza incorpora unas nuevas medidas de control.

Art. 270.- Definición de Sub-zonas.

Se establecen cuatro Sub-zonas, ADS-1 y ADS-2, ADS-3 y ADS-4, diferenciadas por sus condiciones de intensidad, edificación y uso.

Como caso especial para recoger ordenaciones existentes consolidadas en más de un 90% y a fin de no distorsionar la aplicación de las ordenanzas se establece un tipo especial ADS-0 cuyos parámetros responden al criterio de respetar las ordenanzas con las que fueron construidas

La Sub-zona ADS-1, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña.

La Sub-zona ADS-2, ADS-3, ADS-4 comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su grado más bajo de intensidad y una parcelación de mayor superficie unitaria.

Art. 271.- Condiciones de Ordenación.

1. Parcela mínima.

a) Superficie mínima admisible de parcela:

SUBZONA	PARCELA MÍNIMA (m2)
ADS-0	100
ADS-1	100
ADS-2	150
ADS-3	200
ADS-4	300

b) Fachada mínima admisible de parcela:

SUBZONA	FACHADA MÍNIMA (m)
ADS-0	5,00
ADS-1	5,00
ADS-2	7,00
ADS-3	10,00
ADS-4	10,00

2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Sub-zona:

SUBZONA	OCUPACIÓN MÁXIMA
ADS-0	95%
ADS-1	80%

ADS-2	60%
ADS-3	50%
ADS-4	40%

3. Edificabilidad neta.

SUBZONA	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)
ADS-0	1,90
ADS-1	1,20
ADS-2	0,85
ADS-3	0,70
ADS-4	0,50

4. Nº máximo de agrupación de viviendas.

En todas las subzonas, tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupaciones libres según lo dispuesto sobre *"Edificación conjunta de parcelas"* de este Capítulo, las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 60 metros, separándose entre ellas una distancia mínima de 7 metros.

5. Para cada una de estas agrupaciones máximas referidas en el apartado anterior, podrá utilizarse un único modelo de vivienda o varios, recomendándose esto último. No obstante, si se utiliza un único modelo, las fachadas habrán de contener entre ellas los suficientes elementos de diversidad –compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos, etc...– a fin de que no pueda manifestarse de forma idéntica en la totalidad del conjunto.

Se exceptúa de este precepto anterior los casos en que por la singularidad topográfica, necesidad de recomposición arquitectónica de tramos de fachadas residuales o degradados u otros casos particulares a juicio de los Servicios Técnicos municipales fuera conveniente, por contra, la rotundidad definitoria de una fachada homogénea.

6. En ningún caso se admitirán las fachadas ciegas, como hastiales con el aspecto de muro medianero, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación, debiendo tratarse con el mismo carácter, configuración y decoro de las otras fachadas urbanas contiguas.

Art. 272.- Condiciones de la Edificación.

1 - Ordenanza de valla.

Para el cerramiento exterior de la parcela se estará a lo dispuesto en el artículo sobre *"Condiciones de cerramiento de parcelas"* del Capítulo 2º de este Título.

En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superiores a 1,50 m y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,00 m medidos

desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2. Retranqueo de fachada.

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) En las sub-zonas ADS-1 y ADS-2 la fachada principal podrá alinearse al vial, pero si se separan deberán mantener una distancia mínima de 3 metros. Para los demás casos la alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Sub-zona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

ADS-3: 5 m.
ADS-4: 5 m.

Esta misma separación será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

c) En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza ADS podrán disponerse conforme a las condiciones de diseño establecidas en el Capítulo 3º del Título IV referido a *"Determinaciones sobre terrenos en pendiente"* de las presentes Normas, siempre que se tramiten mediante un Estudio Previo cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad, máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será para cada Sub-zona:

SUBZONA	PROFUNDIDAD MÁXIMA (m)
ADS-0	15,00
ADS-1	15,00
ADS-2	20,00
ADS-3	20,00
ADS-4	25,00

4. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada Sub-zona:

SUBZONA	SEPARACIÓN MÍNIMA (m)
ADS-0	3,00
ADS-1	3,00
ADS-2	4,00
ADS-3	5,00
ADS-4	5,00

5. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos referidos a *"Criterios para el establecimiento de las alturas edificables"* y a *"Criterios para la medición de la altura edificable"* del Capítulo 2º de este Título, permitiéndose un aprovechamiento en cubierta según las determinaciones del artículo referido a *"Aprovechamiento en la cubierta"*, también del Capítulo 2º de este Título.

6. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas de altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 metros.

7. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo referido a *"Plantas sótano"* del Capítulo 2º de este Título.

En los terrenos con pendientes iguales o superiores al 20% se estará a lo dispuesto en el artículo sobre los *"Criterios para el establecimiento de las alturas edificables"* del Capítulo 2º de este Título; así como, con carácter general, a lo previsto, para terrenos con pendientes iguales o superiores al 30% en el Capítulo 3º del Título IV referido a *"Determinaciones sobre terrenos en pendiente"*.

8. Aparcamiento.

El número de aparcamientos se regula por lo determinado por el artículo del Capítulo 5º del Título II referido a *"Previsión de aparcamientos en las edificaciones"*.

En el caso de más de cuatro viviendas, los aparcamientos serán ordenados en conjunto y tendrán un máximo de tres conexiones con la vía pública.

Art. 273.- Edificación conjunta de parcelas.

1. Para todas las sub-zonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m2 y pueda inscribirse un círculo de 40 m de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará mediante Estudio Previo que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada sub-zona.

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrán fijadas en el Estudio Previo.

d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.

e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

f) A los espacios libres de edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

g) Los accesos a la vía pública se limitarán a una entrada y una salida para el conjunto.

2. En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de parcelación que cumpla con todas las *"Condiciones de ordenación"* contenidas en el artículo correspondiente de este Capítulo.

Art. 274.- Condiciones de uso.

- Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada y Aislada.

- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo sobre *"Clases de usos"* del Art. 269.- Capítulo 1º del Título II de estas Normas con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5 (Comercio de 1 a necesidad), 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares), 9, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

En las parcelas edificables se respetarán las restricciones de uso del planeamiento de desarrollo tramitado con antelación al presente Plan General.

CAPÍTULO 7º.- ZONA DE CIUDAD JARDIN (CJ)

Art. 275.- Definición y objetivos.

Esta ordenanza viene a ser una asimilación de las ordenanzas AGRUP-H y AGRUP-E, en su versión plurifamiliar y BLQ del PGOU/87 con la introducción de nuevos parámetros. Con ella se pretende regular futuros procesos de colonización de suelo significados por su densidad media, baja ocupación y discreta altura edificable, a medio camino entre la edificación compacta de las áreas centrales y núcleos consolidados y la imagen suburbana de las urbanizaciones residenciales.

Serán, pues, áreas de carácter mixto, de viviendas unifamiliares y plurifamiliares, con edificios exentos que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los sectores existentes de ordenación abierta con bloques plurifamiliares, permitiendo la existencia de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento habrá de imprimir a estas zonas su carácter más significado.

Se contempla bajo esta ordenanza la posibilidad de disponer las edificaciones en agrupaciones tipo Pueblo Mediterráneo.

Art. 276.- Definición de Sub-zonas

Las zonas de extensión abarcadas por la presente ordenanza se dividen a su vez en las siguientes sub-zonas, atendiendo a sus distintos grados de clasificación y variantes tipológicas: Cj-1, Cj-2, Cj-3 y Cj-4.

Art. 277.- Condiciones de la Ordenación y Edificación.

1. Edificabilidad neta.

SUBZONA	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)
Cj-1	0,60
Cj-2	0,83
Cj-3	1,16
Cj-4	1,33

2. Parcelación.

La parcela mínima edificable es de 600 m2 para todas las sub-zonas.

3. Altura edificable y ocupación de suelo.

Para cada una de las sub-zonas de la presente ordenanza, la altura es un parámetro que se presenta unívocamente relacionado con el tamaño de la parcela y ocupación de la misma, de acuerdo con las relaciones siguientes:

Sub-zona	**Edificabilidad (m^2t/m^2s)**	**Superficie de Parcela (m^2)**	**Nº máximo de Plantas s/superficie de Parcela**	**Ocupación Máxima (%)**
CJ-1	0,60	600-1.200 > 1.200	PB+1 PB+2	50 45
CJ-2	0,83	600-1.200 > 1.200	PB+1 PB+2	50 45
CJ-3	1,16	600-1.200 1.200-2.400 > 2.400	PB+1 PB+2 PB+3	55 50 45
CJ-4	1,33	600-1.200 1.200-2.400 > 2.400	PB+1 PB+2 PB+3	55 50 45

La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima, expresada en metros, se regula mediante la siguiente relación:

ALTURA MÁXIMA (m)	NÚMERO DE PLANTAS
Hasta 4,20	PB
Hasta 7,00	PB+1
Hasta 10,00	PB+2
Hasta 13,00	PB+3

Para todo lo referente a la altura edificable permitida se estará a lo dispuesto en los artículos referidos a *"Criterios para el establecimiento de las alturas edificables"* y a *"Criterios para la medición de la altura edificable"* del Capítulo 2º de este Título.

Sobre una cubierta plana podrá emplazarse un cuerpo de edificación habitable retranqueado un mínimo de 3,00 metros sobre la vertical del plano de fachada, siempre que dicho cuerpo no supere la altura absoluta de 2,70 metros medida interiormente, y la ocupación no suponga más del 50% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente interior.

4. Separación a linderos públicos.

La separación del edificio o los linderos públicos para todas las sub-zonas, vendrá dada por la siguiente relación:

NÚMERO DE PLANTAS	SEP. LINDERO PÚBLICO (m)
PB+1	3,00
PB+2	3,00
PB+2+A; PB+3	3,50
PB+3+A	4,00

Se exceptúan de esta condición en los casos siguientes:

a) Los edificios sobre parcelas cuya fachada a vial tenga una longitud mayor de 40 metros, en cuyo caso podrán alinearse a vial.

b) Las parcelas que den fachada a los viales estructurantes de los Planes Parciales, cuya alineación a vial es obligatoria.

c) Las parcelas situadas en manzanas cuya fachada o fachadas se hubieran edificado en más del 50% de su longitud, con anterioridad a la aprobación del Plan, con edificios alineados a vial. En tales casos los edificios sobre dichas parcelas podrán construirse alineados a vial.

5. Separación a linderos privados.

En todas las Sub-zonas, la separación a linderos privados será como mínimo de 1/2 de la altura total del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento –previa propuesta o petición de la parte interesada–, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

6. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela y longitud máxima de la edificación.

Los edificios tendrán una longitud máxima de 60 m. En el caso de disponerse varios en una misma parcela la separación mínima entre fachadas será de 2/3 de la altura del edificio más alto.

7. Disposición del volumen edificarle.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela: la limitación vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona, estableciéndose en todo caso la condición de que la fachada del edificio no podrá superar los 60 metros de longitud máxima.

En todas las sub-zonas la presente ordenanza puede tener una forma de aplicación que se traduzca en último término en tipología de viviendas unifamiliares, aisladas o adosadas. Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las sub-zonas.

8. Ordenanzas de valla.

Para todo lo referente a los cerramientos exteriores de parcela se estará a lo dispuesto en el artículo sobre *"Condiciones de cerramiento de parcelas"* del Capítulo 2º de este Título.

9. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula por lo determinado por el artículo del Capítulo 5º del Título II referido a *"Previsión de aparcamientos en las edificaciones"*.

Art. 278.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Viviendas en su modalidad plurifamiliar y unifamiliar, aislada y adosada.

- Los definidos en el artículo sobre *"Clases de usos"* del Art. 269.- Capítulo 1º del Título II de estas Normas con los números: 3, 4, 5, (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

En las parcelas edificabas se respetarán las restricciones de uso del planeamiento de desarrollo tramitado con antelación al presente Plan General.

CAPÍTULO 8º.- ZONA DE BLOQUES (BLQ)

Art. 279.- Definición y objetivos.

Se corresponde conceptualmente esta ordenanza con la del mismo nombre del PGOU/87. Comprende aquellos sectores de suelo urbano y zonas de extensión, procedentes o no del planeamiento parcial, en muchos casos ya consolidados y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante ordenaciones abiertas de edificios de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a unas densidades elevadas sobre sus respectivos ámbitos de aplicación. En algunas ocasiones los edificios se alinean al vial, con la ocupación total de la parcela neta, según una disposición próxima al concepto de manzana cerrada aunque, en su conjunto, no pueden definirse estas zonas por esta tipología dado el carácter aislado de su aparición.

La ordenanza reconoce como situaciones de hecho estas ordenaciones abiertas ejecutadas en los últimos años y consolida con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídas por el Plan para subsanar déficit del equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre éstos y las viviendas.

Art. 280.- Definición de subzonas.

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza se divide a su vez, atendiendo a los distintos grados de intensidad volumétrica, en las siguientes sub-zonas: BLQ-1, BLQ-2 y BLQ-3.

Art. 281.- Condiciones de la ordenación.

1. Parcelación.

Para todas las sub-zonas, la parcela mínima edificable será de 600 m2, estableciéndose la condición morfológica simultánea de poder inscribir en el interior de la misma un circulo de 15 m de diámetro.

2. Edificabilidad neta.

Para cada sub-zona:

SUBZONA	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)
BLQ-1	2,50
BLQ-2	2,00
BLQ-3	1,50

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 50% de su superficie en todas las plantas del edificio.

Se exceptúa de esta condición las intervenciones sobre un ámbito de superficie superior a los 2.000 m2 en los cuales el espacio libre resultante de la ordenación está destinado exclusivamente a viales públicos, en cuyo caso el porcentaje de ocupación en planta sobre parcela neta podrá ser del 100% y el total, sobre el ámbito de la actuación, incluido viales, no será superior al 60%.

4. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula por lo determinado por el artículo del Capítulo 5º del Título II referido a *"Previsión de aparcamientos en las edificaciones"*.

Art. 282.- Condiciones de la edificación.

1. Altura edificable:

La altura edificable sobre rasante del terreno quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado 3 del artículo anterior así como las de separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación que a continuación se expresan:

Para el resto de determinaciones referentes a la altura edificable se estará a lo dispuesto en los artículos referidos a *"Criterios para el establecimiento de las alturas edificables"* y a *"Criterios para la medición de la altura edificable"* del Capítulo 2º de este Título.

Sobre una cubierta plana podrá emplazarse un cuerpo de edificación habitable retranqueado un mínimo de 2,50 metros sobre la vertical del plano de fachada, siempre que dicho cuerpo no supere la altura absoluta de 2,70 metros medida interiormente, y la ocupación no suponga más del 50% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior.

2. Separación a vial:

El número máximo de plantas permitido en una parcela en función de la distancia de la edificación al eje del vial o viales a que dé fachada queda establecido en el cuadro siguiente:

Nº DE PLANTAS	DISTANCIA MÍNIMA A EJE DE VIAL (m)	ALTURA MÁXIMA (m)
PB; PB+1	4,00	7,00
PB+2	5,00	10,00
PB+3	6,00	13,00
PB+4	7,50	16,00

3. Separación a linderos privados:

La separación a linderos privados será de 1/4 de la altura. Las plantas bajas pueden adosarse a linderos privados, en el caso que la edificación colindante lo hubiese hecho.

Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento –previa propuesta o petición de la parte interesada–, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

4. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela:

La separación mínima entre fachadas será de 2/3 de la altura del edificio más alto.

En el caso particular de que las edificaciones sean tres o más, y se disponga un espacio libre de edificación en el que puede inscribirse un círculo de 30 m de diámetro la separación entre ellos podrá reducirse a 1/2 de la altura del mayor.

Art. 283.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda, exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.

- Los definidos en el artículo sobre *"Clases de usos"* del Art. 269.- Capítulo 1º del Título II de estas Normas con los números: 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

En las parcelas edificabas se respetarán las restricciones de uso del planeamiento de desarrollo tramitado con antelación al presente Plan General.

CAPÍTULO 9º.- ZONA DE INDUSTRIA (IND)

Art. 284.- Definición y objetivos.

Comprende esta calificación los polígonos procedentes del planeamiento parcial específicamente dedicados a actividades secundarias (industriales y almacenamiento y terciarias, que en su mayor parte conforman la actual zona industrial.

Asimismo esta calificación recoge las piezas del Suelo Urbano dedicadas a las antedichas actividades que presentan la suficiente entidad y vigencia como para ser reconocidas y deslindadas como tales dentro de la trama urbana en que se encuentran enclavadas.

Art. 285.- Definición de Sub-zonas.

Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, se distinguen cinco Sub-zonas:

- IND 1: "industria en Suelo Residencial". Se trata de piezas del Suelo Urbano dedicadas a actividad industrial compatible con viviendas integradas en una trama de uso residencial dominante.

- IND 2: "industria Escaparate". Zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar importantes fachadas urbanas.

- IND 3: "industria pequeña y media". Polígonos específicamente industriales caracterizados desde el punto de vista de la Ordenación urbanística por el tamaño de la parcelación, no superior a los 3.000 m2.

- IND 4: "industria pesada". Enclaves o polígonos específicamente industriales caracterizados desde el punto de vista de la Ordenación urbanística por el tamaño de la parcela, superior a los 3.000 m2.

Art. 286.- Condiciones de Ordenación y Edificación para la "industria en Suelo Residencial" IND-1.

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 300 m2.

- Longitud mínima de fachada: l0 m.

2. Edificabilidad neta máxima: 1,25 m2t/m2s.

3. Alineaciones.

No es necesario que la fachada de la edificación se alinee con la alineación del vial, pues se entiende que aquella deberá adecuarse funcionalmente en su composición arquitectónica, a sus propias necesidades de uso. No obstante, en caso de no alinearse al vial, deberá deslindarse el espacio público viario del privado con elementos de cierre, verjas, arbolado, jardinería, etc..., que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

4. Ocupación máxima.

- Planta Baja: 100 %
- Plantas Altas: 40 %

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9 metros. Excepcionalmente podrá admitirse –y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate–, una altura máxima de 12 metros, pero sólo en el 15% de la planta del edificio. (Para torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc…)

6. Altura libre de Plantas.

La máxima altura libre de Planta Baja será de 6 m. La altura libre de la Planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m como mínimo.

7. Separaciones a linderos públicos y privados.

Si la parcela está enclavada en una zona o polígono consolidado o en vías de consolidación en donde la tipología dominante o exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio a construir deberá ser igualmente medianero, con alineación obligatoria a vial.

En los demás casos la alineación a vial no será obligatoria, debiendo cumplirse las condiciones de cercado y deslinde establecidas en el apartado 3 del presente artículo.

La separación a linderos privados será en estos casos de 3 metros como mínimo.

8. Vuelos de cuerpos salientes.

No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial.

9. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula por lo determinado por el artículo del Capítulo 5º del Título II referido a *"Previsión de aparcamientos en las edificaciones"*.

Art. 287.- Condiciones de uso para "industria en Suelo Residencial" IND-1.

Sólo se admiten los usos siguientes,.

- Uso de industria, exclusivamente en su 1ª Categoría. Se admite en 2ª Categoría para edificio industrial exclusivo.

- Los definidos en el artículo sobre *"Clases de usos"* del Art. 269.- Capítulo 1º del Título II de estas Normas con los números: 2, 3, 4, 5, 6, 8 (excepto discotecas, salas de fiestas y similares) 13, 15, 16 y 17.

Art. 288.- Condiciones de Ordenación y Edificación en la "industria Escaparate" IND-2.

1. Supuestos de aplicación de la presente Ordenanza.

Parte de los terrenos abarcados por la presente Ordenanza se encuentran ubicados por este Plan dentro del Suelo Urbano y pudiendo emplazarse el resto dentro del Suelo Urbanizable.

En el primer caso son de aplicación directa los parámetros reguladores de la Ordenación y Edificación que se definen en los apartados siguientes.

En el segundo caso, dichos parámetros serán de aplicación directa sobre el suelo estrictamente zonificado como industrial en el Plan Parcial correspondiente, una vez deslindado el Sistema de Espacios Libres y de dominio público, los servicios de interés público y social, los aparcamientos y el viario, conforme a lo estipulado en el apartado II del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 250 m2
- Fachada mínima al vial principal: 20 metros.

3. Edificabilidad bruta global.

A efectos de redacción de Planes Parciales o Especiales se fija una edificabilidad bruta global de 0,70 m2t/m2s.

4. Edificabilidad neta máxima.

1,16 m2t/m2s sobre superficie industrial neta.

5. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La edificación habrá de guardar una separación mínima al eje del viario principal de 10 metros y de 5 metros con respecto a los de las calles secundarias.

La separación mínima a linderos privados será de 5 metros, salvo que la parcela se encontrara enclavada en una estructura parcelaria medianera, en cuyo caso el edificio habrá de ser igualmente medianero manteniendo la separación a vial o viales expresada anteriormente.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será del 60%.

7. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate, una altura máxima de 12 m.

8. Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que esta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja y, en general cualquier Planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,50 metros.

9. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará, en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

10. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula por lo determinado por el artículo del Capítulo 5º del Título II referido a *"Previsión de aparcamientos en las edificaciones"*.

Art. 289.- Condiciones de uso para la "industria Escaparate" IND-2.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso de Industria, exclusivamente en sus 1ª y 2ª Categorías.

- Los definidos en el artículo sobre *"Clases de usos"* del Art. 269.- Capítulo 1º del Título II de estas Normas con los números: 2, 3, 4 (sólo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 5, 6, 8 (excepto salas de fiestas, discotecas, casinos y similares) 11, 13, 15, 16 y 17.

Art. 290.- Condiciones de Ordenación y Edificación en "Industria pequeña y media" IND-3.

1. Supuestos de aplicación de las presentes Normas.

Se contemplan dos supuestos de aplicación de las presentes Normas en los mismos términos que se describen para la aplicación de la "industria Escaparate" IND-2 en su apartado 1, esto es, en Suelo Urbano o en Planes Parciales.

2. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 300 m2.

- Longitud mínima fachada, 1 0 m.

3. Parcela máxima.

A efectos de parcelación y zonificación, en los Planes Parciales Industriales que hubieran de redactarse sobre el Suelo Urbanizable Programado, se fija una parcela máxima de 3.000 m2.

4. Edificabilidad bruta global.

A efectos de redacción de Planes Parciales sobre el Suelo Urbanizable Programado, se fija una edificabilidad de 0,60 m2t/m2s.

5. Edificabilidad neta máxima.

1,25 m2t/m2s sobre superficie industrial neta.

6. Ocupación máxima de parcela.

- Planta Baja: 100 %

- Plantas Altas: 40 %

7. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 12 metros. Excepcionalmente podrá admitirse –y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate–, una altura máxima de 20 metros.

8. Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que esta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja y, en general cualquier planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,50 metros.

9. Separaciones a linderos privados y públicos.

En los polígonos del Suelo Urbano zonificados con una estructura urbana medianera con alineación a vial, seguirá rigiendo la alineación a vial como pauta de ordenación.

De igual forma, aquellos en los que rigieran unas determinadas condiciones de separación con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan y estuvieran consolidados o en vías de consolidación al amparo de dichas condiciones, seguirán rigiéndose por estas.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado regirán las condiciones específicas que marque cada Plan Parcial, pudiendo optar por una ordenación medianera con alineación a vial, o por una ordenación abierta, en cuyo caso la separación mínima a linderos públicos y privados será de 5 metros.

10. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula por lo determinado por el artículo del Capítulo 5º del Título II referido a *"Previsión de aparcamientos en las edificaciones"*.

Art. 291.- Condiciones de uso para la "industria ligera y media" (IND-3).

Se admiten los usos siguientes:

- Uso de industria, exclusivamente en sus Primera Segunda y Tercera Categorías.

- Los definidos en el artículo sobre *"Clases de usos"* del Art. 269.- Capítulo 1º del Título II de estas Normas con los números: 1 (exclusivamente la adscrita para guardería a cada instalación industrial), 2, 3, 4 (sólo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial), 5, 6, 8 (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), 15 y 16.

Art. 292.- Condiciones de Ordenación y Edificación para la "Industria pesada" IND-4.

Las características de este tipo de industria cuyos volúmenes edificados están singular y funcionalmente vinculados al tipo de actividad y sistema de producción de cada caso concreto, no hace posible establecer unas condiciones de Ordenación y Edificación sistematizadas. El Plan establece sólo unas condiciones de uso y unas condiciones de parcelación –parcela mínima de 3.000 m2 para cualquier caso– y, a excepción de los enclaves de "industria pesada", ya existentes, prevé la posibilidad de su ubicación en el Suelo Urbanizable no Programado, controlando las características de su implantación y su incidencia en el entorno mediante Programas de Actuación Urbanística.

Art. 293.- Condiciones de uso para la "industria pesada" IND-4.

Se admiten los usos siguientes:

- Uso de Industria, exclusivamente en su Cuarta Categoría.

- Los definidos en el artículo sobre *"Clases de usos"* del Art. 269.- Capítulo 1º del Título II de estas Normas con los números: 3, 4 (sólo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial), 6, 8, 15 y 16.

CAPÍTULO 10º.- ZONA COMERCIAL (CO)[4]

Art. 294.- Definición y objetivos.

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicadas al uso exclusivo comercial -procedentes o no de la zonificación de planes parciales- así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas edificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

También se regula el uso de gran superficie minorista, estableciendo su definición y criterios de implantación; los usos compatibles, complementarios, incompatibles y prohibidos; y las condiciones de ordenación pormenorizada.

Art. 295.- Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

1. Normas generales.

a) En Suelo Urbano.

En concordancia con su carácter de equipamiento, las parcelas situadas en el Suelo Urbano que el PGOU haya calificado como comercial (Co), tendrán la edificabilidad deducida del índice reflejado en los planos de calificación aplicado a la superficie neta de la parcela.

En caso de que no tenga señalado índice, la edificabilidad será la propia de las ordenanzas de la zona donde estén enclavadas, debiendo observar el resto de los parámetros edificables. En aquellas zonas cuya edificabilidad fuera inferior a 1 m^2t/m^2s, la parcela comercial podrá alcanzar esta edificabilidad neta como máximo.

Para hacer posible la aplicación arquitectónica de la edificabilidad, no se fija parámetro de ocupación máxima, pero deberán observarse los de separación a linderos públicos o privados y número de plantas de la zona o sub-zona en que están enclavadas, con un máximo de plantas de PB+2. Sobre la cubierta plana de la última planta solo se permitirá el emplazamiento de un cuerpo habitable retranqueado un mínimo de 2,00 m sobre la vertical del plano de fachada, siempre que dicho cuerpo no supere la altura absoluta de 2,70 m medida interiormente, y la ocupación no suponga más de un 80% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior.

[4] El contenido de este Capítulo fue modificado por la Modificación de Elementos del PGOU AP-12

En el caso de colindar la parcela con zonas o sub-zonas de diferentes ordenanzas, será precisa la aprobación municipal de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de la edificación, que atienda al objetivo de garantizar la adecuada integración arquitectónica del edificio con el entorno.

Se establece el límite de la altura máxima para edificaciones de una planta en 4,00 m; 8,00 m para edificaciones de PB+1 y 12,00 m para edificaciones de PB+2. Estos límites de altura máxima se aplicarán siempre que el edificio quede adecuadamente integrado en el entorno donde se ubica. En caso contrario se respetarán las limitaciones de altura de la ordenanza de la zona o sub-zona donde se ubique.

A los efectos de posibles divisiones de parcelas se fijan los siguientes parámetros:

- Superficie mínima: 250 m^2

- Longitud mínima de fachada: 10 metros

- Deberá poder inscribir en su interior un círculo de 10 metros de diámetro.

b) En suelos con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado.

Se refiere este apartado a aquellos suelos urbanos no consolidados o urbanizables en los que durante el periodo de vigencia del PGOU se haya aprobado algún instrumento de planeamiento que califique como comercial alguna parcela. A estas parcelas comerciales les será de aplicación la normativa urbanística del instrumento que las haya ordenado, aunque en la actualidad estén clasificadas por la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado.

Se establece la excepción del límite de la altura máxima, que quedará establecida en 4,00 m para edificaciones de una sola planta, 8,00 m para edificaciones de PB+1 y 12,00 m para edificaciones de PB+2.

c) En suelos sin ordenación pormenorizada.

Los instrumentos de planeamiento que prevean en su ordenación pormenorizada parcelas destinadas al uso comercial deberán regirse por las siguientes condiciones de ordenación:

c.1. Parcela mínima edificable.

- Superficie mínima: 400 m^2

- Longitud mínima de fachada: 10 metros

- Deberá poder inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

No se fija parcela máxima para los planes parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable o Suelo Urbano No Consolidado, pudiendo concentrarse el uso comercial en centros o zonas específicamente destinadas a ello.

c.2. Edificabilidad bruta global.

A efectos de redacción de Planes Parciales sobre suelos cuyo uso característico no sea el uso terciario se fija una edificabilidad bruta global destinada a uso comercial inferior al 50% de la edificabilidad del sector.

c.3. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

El índice de edificabilidad máxima sobre parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de 1,50 m^2t/m^2s.

c.4. Ocupación máxima de parcela: 80% de la parcela neta en cualquiera de sus plantas.

c.5. Número máximo de plantas: PB+1

c.6. Altura máxima edificable: La altura máxima edificable queda establecida en 4,00 m para edificaciones de una planta y 8,00 m para edificaciones de dos plantas, permitiéndose la de 12 m para elementos singulares.

c.7. Separación mínima a linderos públicos y privados.

En ambos casos será de ½ de la altura máxima, con un mínimo de 3 metros.

c.8. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula por lo determinado por el artículo del Capítulo 5º del Título II referido a *"Previsión de aparcamientos en las edificaciones"*.

2. Gran Superficie Minorista.

Se define como gran superficie minorista todo establecimiento en el que se ejerza la actividad de comercio minorista y que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a los 2.500 m^2.

a) Criterios para la implantación de una gran superficie minorista:

La previsión para la implantación de instalaciones destinadas a gran superficie minorista se realizará desde el planeamiento urbanístico y atenderá preferentemente a los ámbitos que se determinen en el Plan de Establecimientos Comerciales a redactar por la Consejería competente. Cualquier otra previsión deberá proponerse y motivarse por el planeamiento.

Las instalaciones destinadas a gran superficie minorista se ubicarán en suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable siempre que este se constituya en un sector de expansión de la ciudad existente.

Desde el punto de vista de la sostenibilidad en el planeamiento, las parcelas calificadas para este fin deberán estar conexionadas con suelo residencial y deberán tener un fácil acceso desde él. Se evitarán implantaciones aisladas y alejadas de los núcleos de población.

En el vigente PGOU no se prevé el emplazamiento concreto de parcelas calificadas para gran superficie minorista, requiriendo para ello su previsión desde el planeamiento de desarrollo o una modificación del planeamiento general.

b) Condiciones de desarrollo:

Las parcelas calificadas expresamente por el planeamiento para la implantación de gran superficie minorista se desarrollarán a través de un Plan Especial, en el que se estudiarán, valorarán y propondrán diferentes soluciones relativas a:

b.1. Integración con el tejido comercial existente y soluciones para el mantenimiento de éste, estableciendo ejes comerciales, rehabilitación de espacios, creación de itinerarios, etc...

b.2. Estudio de accesibilidad a las instalaciones, incorporando un Plan de Movilidad Urbana. Se dará prioridad a las soluciones de accesibilidad peatonal, tráfico no motorizado y transporte público frente al vehículo privado.

b.3. Estudio de la capacidad viaria de toda la zona de influencia y mejoras que se proponen.

El Plan detallará también el conjunto de las actividades logísticas necesarias para el funcionamiento de la instalación, las propuestas que se realizan y la valoración de su impacto en el entorno urbano.

b.4. Estudio de necesidades de aparcamientos, que se solucionarán preferentemente en el subsuelo, liberando superficie para el uso público y esparcimiento del ciudadano.

b.5. Reforzamiento de los servicios e infraestructuras que sea necesario acometer, para lo que se realizará el correspondiente estudio.

Todas las soluciones propuestas en el Plan Especial se considerarán deberes de la urbanización para la implantación de la gran superficie minorista.

c) Condiciones de ordenación:

c.1. Parcela neta mínima edificable: 5.000 m²

c.2. Edificabilidad máxima: 0,60 m²t/m²s

Para el cómputo de edificabilidad, se aplicará lo dispuesto en las Normas Generales del PGOU. No obstante, no computarán a efectos de edificabilidad las superficies abiertas por uno o más lados no cubiertas por forjado y bajo cubrición textil.

c.3. Altura máxima y número de plantas: PB+2 ó 16,50 metros.

c.4. Ocupación máxima: 70 %

c.5. Separación a linderos: La separación mínima a linderos públicos y privados será de ½ de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3,00 m.

c.6. Aparcamientos: Los aparcamientos requeridos se deberán situar en el interior de la parcela. La dotación mínima de aparcamientos será la mayor de las siguientes: cinco plazas por cada cien metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, o una plaza cada 80 m^2 construidos.

3. Ordenación singular.

Estas condiciones de ordenación singular podrán aplicarse a cualquier parcela comercial de las previstas anteriormente siempre que se cumplan los siguientes condicionantes:

a) En aquellas parcelas comerciales colindantes exclusivamente con espacios públicos y cuya superficie neta sea superior a 15.000 m^2, se permitirá sobrepasar el número máximo de plantas y la altura máxima edificable fijada en los apartados anteriores, hasta un máximo de 25 m, con el fin de emplazar una edificación singular. No se fija parámetro de ocupación máxima, pero deberán observarse los de separación a linderos públicos o privados. En cualquier caso, la separación mínima a lindero será ½ de la altura proyectada.

La ocupación de aquellas plantas del edificio que superen la altura máxima regulada en los apartados anteriores no sobrepasará el 20% de la planta inmediatamente inferior. En caso de que el edificio ocupe como máximo el 20% del solar, se podrá continuar con esta ocupación hasta los 25 m de altura.

Será precisará la aprobación municipal de un Estudio de Detalle que atienda al objetivo de garantizar la adecuada integración arquitectónica del edificio con el entorno. Si se trata de gran superficie minorista, el estudio de la integración arquitectónica del edificio se contendrá en el Plan Especial.

b) Los edificios que se ubiquen en parcelas comerciales que conformen una manzana rodeada de viales públicos y cuya superficie neta sea inferior a 3.000 m^2 podrán

alinearse a vial. Para ello deberán tramitar un Estudio de Detalle que atienda al objetivo de la fijación de las alineaciones de la totalidad de la manzana, a la ordenación del volumen edificable y a la integración de éste en el entorno.

4. Usos.

En todas las parcelas calificadas para uso comercial, los usos permitidos serán los de comercio, oficinas, hostelería y recreativo.

Se establecen como usos compatibles el industrial en primera y segunda categorías, asistencia sanitaria, educativo, cultural y todos los usos pormenorizados de equipamiento y servicios públicos.

Se prohíbe el uso residencial y hotelero.

CAPÍTULO 11º.- ZONA HOTELERA (H)[5]

Art. 296.- Definición.

Las instalaciones hoteleras por su doble carácter de equipamiento e infraestructura turística constituyen elementos de especial relevancia en un municipio que basa gran parte de su economía en este sector productivo.

Es objetivo de este Plan General garantizar la pervivencia de los hoteles existentes y fomentar la instalación de otros nuevos.

A tal efecto, se han calificado los hoteles existentes con una ordenanza de tipo hotelero, denominada H1, y se ha creado otra denominada H2, que será de aplicación a aquellas parcelas residenciales situadas en el suelo urbano o propuestas en los Planes Parciales o Planes de Sectorización, para el Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado.

Art. 297.- Ordenanza Hotelera H1.

Dada la diversidad tipológica de los hoteles existentes y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen.

Por ello en caso de reconstrucción se respeta la parcela, uso y edificabilidad de la edificación existente y se fijan los siguientes valores máximos para los demás parámetros:

- Ocupación máxima absoluta: 55%
- Altura máxima: PB+3
- Distancia a linderos públicos: 1/3 de la altura
- Distancia a linderos privados: 1/3 de la altura
- Distancia entre edificios de una misma parcela: 1,5 veces la altura mayor

Cuando se propongan obras de reforma o ampliación podrá aumentarse en un 5% la edificabilidad asignada siempre que este incremento se destine a instalaciones y servicios del hotel y en ningún caso el aumento del número de plazas, respetándose los parámetros existentes.

En los casos en los que el PGOU califique una parcela como hotelera y en ella no se encuentre construida una instalación hotelera, ni provenga de la ordenación de un

[5] El contenido de este Capítulo fue modificado por la Modificación de Elementos del PGOU AP-9

instrumento de planeamiento de desarrollo –en cuyo caso se aplicaría el artículo siguiente– le será de aplicación en su totalidad esta ordenanza H1.

En este último supuesto, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle, con ordenación de volúmenes y señalamiento de alineaciones y rasantes, donde quede expresada la integración arquitectónica del edificio con las características específicas de la zona. Si la parcela no tuviese definido expresamente en el PGOU su índice de edificabilidad, se le asignará, como edificabilidad máxima, la que se deduzca de la aplicación del índice de edificabilidad global según la zona donde se ubique.

Las instalaciones que se instalen al amparo de las determinaciones del artículo sobre *"Equipamientos locales y usos"* se regirán según lo establecido en el artículo sobre las *"Condiciones de edificación e implantación de los equipamientos"* , ambos del Capítulo 7º del Título III de estas Normas.

Art. 298.- Ordenanza Hotelera H2.

Salvo en los planes parciales en los que, desde la zonificación original se hubieran ya previsto instalaciones hoteleras –en cuyo caso la edificación habría de regularse mediante los parámetros propios de la ordenanza adoptada– con carácter general toda parcela enclavada en cualquiera de las zonas residenciales definidas por este Plan puede ser destinada a uso hotelero.

Con la finalidad de no alterar el uso global del ámbito en el que se sitúe la parcela, como límite superior se establecerá una edificabilidad máxima destinada a este uso que no supere el 49% de la edificabilidad máxima del ámbito correspondiente.

En estos casos, los parámetros edificatorios habrán de ser los siguientes:

1. Edificabilidad máxima: La de su calificación.

2. La ocupación será la necesaria para poder disponer arquitectónicamente la superficie de techo resultante de aplicar la edificabilidad, con las siguientes limitaciones:

a) Deberán cumplirse los parámetros de separación a linderos públicos y privados de la normativa correspondiente a su calificación y tipología original.

b) Se permitirá una planta más sobre la establecida como la altura reguladora máxima de su calificación y tipología original.

Para el resto de las determinaciones referentes a la altura se estará a lo dispuesto en los artículos referidos a *"Altura reguladora máxima y número máximo de plantas"*, *"Criterios para el establecimiento de las alturas edificables"*, *"Criterios para la medición de la altura edificable"* y *"Aprovechamiento en la cubierta"*, todos ellos del Capítulo 2º de este Título.

3. Todos los proyectos acogidos a la ordenanza Hotelera H2 deberán ser tramitados mediante un Estudio de Detalle, con ordenación de volúmenes y señalamiento de alineaciones y rasantes, en donde quede expresada la integración arquitectónica con las características específicas de la zona.

4. Para la aplicación de esta ordenanza y de los parámetros de densidad en los Planes Parciales, se dimensionará la instalación hotelera en función del siguiente factor de conversión:

1 vivienda = 4 habitaciones.

5. El número de aparcamientos será el regulado por lo determinado por el artículo del Capítulo 5º del Título II referido a *"Previsión de aparcamientos en las edificaciones"*.

Art. 299.- Calificación Provisional.

En toda solicitud de licencia de obra para la construcción de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la calificación Provisional o informe favorable otorgado por el Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones o ente autonómico equiparable.

Art. 300.- Condiciones de Uso.

- Uso dominante: Hotelero

- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo sobre *"Clases de usos"* del Art. 269.- Capítulo 1º del Título II de estas Normas con los números: 1 (sólo vivienda unifamiliar), 2, 3, 5, 8, 10, 13, 15 y 16.

En la misma parcela hotelera podrá edificarse, por considerarse un uso compatible, una vivienda unifamiliar como máximo, a la que será de aplicación los parámetros urbanísticos anteriores y que formará parte del conjunto hotelero, no pudiendo segregarse como finca independiente. Para poder establecer en las parcelas hoteleras los usos compatibles, ineludiblemente deberá existir el uso dominante.

CAPÍTULO 12º.- DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Art. 301.- Definición y ámbito.

El Plan General delimita como Unidades de Ejecución piezas de suelo enclavadas dentro de la trama urbana consolidada, cuya urbanización se prevé conforme al Programa de Actuación y todo ello con el objetivo de obtener coherencia estructural y nuevos equipamientos en la ciudad existente.

Su delimitación se expresa en el plano "C" de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000, y su ordenación en el plano "D" de "Calificación" a escala 1/2.000.

Art. 302.- Determinaciones.

1. El Plan General regula su desarrollo mediante las disposiciones generales contenidas en el Capítulo 2º del Título I de estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este capítulo y en los cuadros anexos y en los planos descritos en el artículo precedente.

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:

a) Delimitación de las propias Unidades de Ejecución.

b) Asignación de usos, y fijación de su intensidad.

c) Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación, mediante la asignación a Unidad de Ejecución de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por el Plan.

d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.

e) Localización y trazado de los sistemas de viario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada unidad, que se representan en el plano "D" de "Calificación" y "E" "Alineaciones" a escala 1/2.000.

f) Fijación de las condiciones específicas o de las particulares alcanzadas en conciertos urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento de Mijas, en su caso.

g) Determinación de la figura de planeamiento que la desarrolle, Estudios de Detalle con o sin Ordenación de Volúmenes y Planes Especiales de Reforma Interior.

Art. 303.- Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. Estas Normas regulan específicamente cada Unidad de Ejecución incorporando sus características en los cuadros anexos, relativas a sus condiciones de aprovechamiento, Ordenación y Edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo. El dato relativo

a la superficie del ámbito comprendido en la Unidad de Ejecución tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo sobre *"Criterios de interpretación de las Normas"* del Capítulo 1º del Título I.

2. Las Unidades de Ejecución regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en los cuadros anexos.

3. Cuando una Unidad de Ejecución aplique a su ordenación interior más de una Ordenanza de la Edificación por permitírselo expresamente estas Normas, habrá de establecerse dentro de la Unidad una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada Ordenanza. Se podrán aplicar toda la gama de ordenanzas más restrictivas, esto es, de menor intensidad de uso de la misma ordenanza propuesta por el Plan General.

En la aplicación de la Ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha Ordenanza contenidos en las propias *"Normas del Suelo Urbano"* (volumen, ocupación, altura, separación a linderos, etc.), y en las *"especificaciones de carácter general"* de este Plan General.

4. En determinadas Unidades de Ejecución se obliga a disponer los edificios alineados a vial en los ejes viarios de carácter estructurante que serán todos aquellos que han quedado diseñados en el plano "D" de "Calificación" y "E" de "Alineaciones".

Art. 304.- Edificabilidades y usos.

Las Fichas reguladores indican el aprovechamiento de cada Unidad, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos Dominantes y Compatibles en el Sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos Complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el artículo referido a las *"Condiciones de edificación e implantación de los equipamientos"* del Capítulo 7º del Título III de estas Normas.

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso Dominante del Sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

Art. 305.- Vialidad y aparcamiento.

1. Corresponde a las Unidades de Ejecución la definición de las características técnicas de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los apartados siguientes.

2. Las Unidades de Ejecución garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios y al menos para los servicios de emergencia.

3. Las Unidades de Ejecución preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento, y

observarán las condiciones previstas en el artículo 7 del mismo y en el Capítulo 5º del Título II de estas Normas.

4. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las siguientes:

a) Para desarrollo urbano de Intensidad Alta: (más de 50 viv/Ha).

Vivienda unifamiliar:	Ancho calzada: 6,00 m. Ancho acera: 2,00 m.
Vivienda plurifamiliar:	Ancho calzada: 7,00m. Ancho acera: 3,50 m. Aparcamiento: 2,00 m.

b) Para desarrollo urbano de Intensidad Media: (entre 30 y 50 viv/Ha).

Vivienda unifamiliar:	Ancho calzada: 6,00 m. Ancho acera: 2,00 m.
Vivienda plurifamiliar:	Ancho calzada: 7,00 m. Ancho acera: 2,50 m. Aparcamiento: 2,00 m.

c) Para desarrollo urbano de Intensidad Baja: (menos de 30 viv/Ha).

Vivienda unifamiliar:	Ancho calzada: 6,00 m. Ancho acera: 2,00 m.
Vivienda plurifamiliar:	Ancho calzada: 7,00 m. Ancho acera: 2,50 m. Aparcamiento: 2,00 m.

En las viviendas plurifamiliares, la distribución es únicamente indicativa, pudiendo existir nuevas opciones en la que el aparcamiento y la acera comparten el espacio total de ambos de forma diferente a la aquí propuesta. En las viviendas unifamiliares el ancho de calzada incluye el aparcamiento.

5. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño se entiende libre –peatonal, rodado o mixto–, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el Título IV *"Normativa General de Urbanización"* de estas Normas.

6. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.

7. Las secciones mínimas transversales de las vías locales en suelos industriales y comerciales será de 12 metros incluidos zona de aparcamiento y acera.

8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor al metro.

Art. 306.- Características mínimas de los Servicios Urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el Título IV de estas Normas, así como las instrucciones y Pliegos a las que en ella se hace referencia.

CAPÍTULO 13º.- DETERMINACIONES GENERALES PARA LOS PLANES ESPECIALES

Art. 307.- Regulación de la Ordenación y Edificación.

El Plan General delimita en el plano "A" de "Estructura General y Orgánica", a escala 1/10.000, y C "Clasificación y Gestión" a escala 1:5.000, unos ámbitos de Planes Especiales, de Reforma Interior y mejora del Medio Urbano, cuyas determinaciones serán las generales de la legislación urbanística y el Reglamento de Planeamiento, así como las específicas contenidas en los cuadros anexos. En ellos el Plan General define los usos globales, que habrán de concretarse de una manera pormenorizada en el desarrollo de los propios Planes Especiales, que ordenarán el territorio respecto a la Ordenanza u Ordenanzas de Edificación establecidas en los citados cuadros, delimitando y proponiendo las Sub-zonas de la misma ordenanza que se juzguen precisas. En la aplicación de la Zona o Sub-zonas que se propongan será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha Ordenanza contenida en las *"Normas del Suelo Urbano"* y en las *"Especificaciones de carácter general"* de este Plan de Ordenación.

CAPÍTULO 14º.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN[6]

Art. 308.- Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alienaciones.

a) Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

b) Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.

c) Pasaje: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.

d) Sendero o calle peatonal: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y a vehículos no motorizados.

e) Servidumbre de paso: aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.

f) Alineación a espacio público: es la línea que señala el deslinde de cualquier espacio público y del privado.

g) Alineación a calle o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público viario y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.

h) Alineación exterior de parcela: es la línea de fachada de dicha parcela.

i) Alineación de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación a calle, cuando así lo indique la normativa aplicable a su tipología edificatoria.

j) Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre las alineaciones de sus márgenes.

k) Anchura de calzada: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

[6] El contenido de este Capítulo fue modificado por la Modificación de Elementos del PGOU AP-9

l) Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

m) Rasante de vial, es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

Art. 309.- Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las grafiadas en la serie de planos "D - Alineaciones y Rasantes" del PGOU, a escala 1/2.000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del Plan General y a estas Ordenanzas.

Art. 310.- Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianeras coincidirá, por regla general, con la alineación más representativa en el tramo de calle en el que se sitúe. Se exceptúan aquellas alineaciones fijadas por el planeamiento en tramos completos de calles al objeto de conseguir una regularización de las fachadas o de anchos de calle.

Art. 311.- Cuerpos volados.

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

Art. 312.- Movimientos de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida. Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la arista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la arista exterior de la explanación - línea de coronación de muro, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

Art. 313.- Alineación de parcela en zonas de BLOQUE (BLQ).

a) La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a la ordenanza BLOQUE (BLQ), será la línea de silueta del edificio definida en el plano "E" a escala 1/2.000.

b) La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edificación y computada como volumen en el acto de concesión de licencia.

Se excluirán sin embargo de la misma aquellos espacios abiertos de uso público o colectivo a desarrollar por el correspondiente proyecto público de urbanización, preceptivo para estructuración de estas zonas de BLOQUE (BLQ) ya consolidadas.

Art. 314.- Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometida al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que los desarrolle.

En el caso de solicitarse licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en la serie de planos "F", complementada con las protecciones y servidumbres previstas por la Normativa de este Plan y legislación específica correspondiente.

Art. 315.- Desarrollo de las alineaciones y rasantes a través del "Expediente de Alineaciones".

Con carácter previo a la concesión de licencias de edificación, obras e instalaciones, o cuando se considere necesario en otro tipo de licencia, el establecimiento definitivo de la alineación se efectuará mediante la tramitación del correspondiente "Expediente de Alineaciones", redactado a escala 1:500, que especificará y desarrollará para la parcela o manzana en cuestión las determinaciones establecidas por el Plan General a estos efectos, y que por tanto incluirá las siguientes determinaciones:

- Anchura de calzada y aceras.
- Alineación de edificación.
- Establecimiento de patios, porches o soportales en la fachada.
- Especificación de los vuelos máximos permitidos y chaflanes según Ordenanza.
- Rasante de vial en el frente de la parcela.
- Definición de servidumbres

La alineación definida en este Expediente de Alineaciones será respetada en el proyecto que se redacte para la obtención de licencia. En aquellas obras de intervención parcial en edificaciones o instalaciones existentes, se respetará la alineación fijada en la parte intervenida y para la cual se solicita licencia, respetando siempre las determinaciones del artículo 285.

En los casos en que el PGOU no haya definido con claridad las alineaciones en sectores de suelo urbano, por encontrarse las mismas definidas en su planeamiento de desarrollo, se respetará la contenida en el instrumento que las defina a mayor nivel de detalle.

Si como consecuencia de la definición de la alineación a calle resulta la disminución de superficie de la parcela, el propietario vendrá obligado a su cesión para el viario público siempre que la afección no suponga más de un 10% de la superficie del solar. La edificabilidad correspondiente a dicha superficie podrá materializarse en el solar resultante siempre que se cumpla el resto de parámetros urbanísticos.

Aquellos casos de parcelas afectadas en más de un 10% de su superficie por la alineación a calle vendrán obligadas a la tramitación de un Estudio de Detalle, en el que se quedará fijada la alineación de la edificación respecto de la alineación a calle, la ordenación de volúmenes y se cuantificará la edificabilidad correspondiente a la superficie afectada de la parcela. Esta edificabilidad, en caso de que lo permita es resto de parámetros urbanísticos de la normativa aplicable a la tipología edificatoria de la parcela, podrá acumularse en la parcela neta resultante, en cuyo caso la superficie de suelo afectada la alineación a calle será cedida al municipio.

Como regla general, si por los parámetros de la normativa de la tipología edificatoria de la parcela no fuese posible la acumulación de la edificabilidad en resto de parcela, la obtención del suelo afectado por la alineación a calle se realizará por cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación urbanística aplicable.

Art. 316.- Tira de cuerdas.

En todos los casos en los que se haya tramitado Expediente de Alineaciones, se llevará a efecto la tira de cuerdas con carácter previo al inicio de las obras. En el acto de la tira de cuerdas se comprobará que el replanteo inicial de la obra se ajusta a la alineación a calle y a la alineación de edificación definida en el Expediente de Alineaciones, levantándose acta por triplicado suscrita por el promotor, técnico director de la obra y técnico municipal.

No podrán iniciarse las obras de construcción sin que previamente se haya realizado la tira de cuerdas.

Art. 317.- Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

Art. 318.- Definición de la rasante de un vial.

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en la serie de planos "D – Alineaciones y Rasantes" a escala 1/2.000, que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto Ordinario de Obras o Proyecto de Urbanización que la desarrolle.

En todo caso la definición de la rasante será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

Art. 319.- Estudios complementarios de alineaciones y rasantes.

1. En aquellos casos que por razones técnicas urbanísticas se considere necesario, se delimitarán Planes Especiales o Estudios de Detalles que ajusten o desarrollen las alineaciones determinadas en el Plan General de Ordenación Urbana. Las referidas

actuaciones se iniciarán de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares en los casos que se consideren justificados o estén contemplados en las normas del Plan General de Ordenación Urbana.

2. Los Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen vías primarias incluirán aquellos suelos que queden adscritos al trazado, zonas de protección del mismo o que queden afectados por razones urbanísticas.

Art. 320.- Vigencia de senderos y caminos peatonales.

Las actuaciones urbanísticas mantendrán el carácter público de los caminos, senderos, cañadas reales, etc… aún en el caso de que no estuvieran reflejados en la serie de planos "D", admitiéndose la rectificación del trazado de los mismos en aquellos casos debidamente justificados, mediante el procedimiento legal que corresponda, asegurándose en todo caso su continuidad.

Art. 321.- Urbanizaciones marginales y núcleos de población.

Será preceptivo por este Ayuntamiento la definición de las alineaciones de estas colonias y núcleos a través de los correspondientes Estudios de Detalle a escala 1:500, manteniendo, consolidando y completando la estructura viaria de estos núcleos.

Art. 322.- Edificaciones existentes y Obras fuera de Ordenación.

Las edificaciones o instalaciones afectadas por la alineación a calle definidas en la serie de planos "D" del Plan General quedan en situación de fuera de ordenación, estando sometidas al régimen establecido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuando las edificaciones o instalaciones no tengan obligación de alinearse a calle con su fachada, y como consecuencia de la definición de la alineación a calle queden fuera de la alineación de edificación, podrán ser objeto de toda clase de obras de mejora, reforma y ampliación siempre que la parte objeto de la obra cumpla con la citada alineación de edificación. En la zona afectada por la alineación de edificación sólo se podrán realizar las obras de consolidación, mantenimiento y conservación definidas en el apartado tercero de la Disposición Transitoria Primera del PGOU.

Art. 323.- Alineaciones en Suelo Urbanizable y unidades de ejecución.

Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle podrán adaptar y completar las alineaciones señaladas por el Plan General en los distintos sectores de planeamiento y en el Suelo Urbano, debiendo respetar, no obstante, la estructura viaria de la ordenación prevista en el Plan General.

Art. 324.- Ampliación y modificación de las alineaciones y rasantes del Plan General.

La modificación o ampliación de las determinaciones efectuadas por este Plan General requerirán la redacción del correspondiente documento de planeamiento que las desarrolle.

A estos efectos cualquier ampliación o modificación de la red viaria o en general del sistema de comunicaciones se formulará a través de los oportunos Planes Especiales que la regule.

Se exceptúan únicamente las vías de acceso interno, pasajes o servidumbres que se determinarán mediante el Estudio de Detalle correspondiente a la manzana o parcela afectada.

TÍTULO VI.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

CAPÍTULO 1º.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Art. 325.- Definición y ámbito.

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Programado, los terrenos cuya urbanización se prevé en el Programa de Actuación.

Su delimitación y ordenación se expresa en el plano "C" de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000 y en el plano "D" "Calificación".

Art. 326.- Determinaciones.

1. El Plan General regula el Suelo Urbanizable Sectorizado y su desarrollo a través de planes parciales mediante su sujeción a las disposiciones de carácter general contenidas en estas Normas Urbanísticas y su sometimiento a las de carácter específico establecidas en este Título, en los cuadros anexos de características de los sectores de planeamiento y en los planos señalados en el artículo precedente.

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:

a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.

b) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.

c) Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación, mediante la asignación a cada sector de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por el Plan.

d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.

e) Localización y trazado preferente, con el carácter indicativo que se regula en el Capítulo 2º *"Del desarrollo del Plan General"* del Título I, de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, que se representan en el plano "C" de "Clasificación" a escala 1/5.000, "D" "Calificación" y "E" "Alineaciones".

f) Asignación, cuando es el caso, de los Sistemas Generales vinculados al desarrollo de cada sector.

g) Fijación del Aprovechamiento Medio de la totalidad del Suelo Sectorizado, y el de cada uno de los sectores, para cada Área de Reparto.

h) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios, así como criterios y reglas para la determinación e implantación de los indicados servicios.

3. El desarrollo pormenorizado para cada sector de planeamiento de las determinaciones señaladas y demás que resultan de este capítulo se realiza mediante los cuadros anexos a esta Normativa, donde se recogen las mismas así como otras referentes al desarrollo, ejecución y régimen urbanístico de la propiedad.

Art. 327.- Programación.

El Programa de Actuación señala los plazos en que ha de desarrollarse el Suelo Urbanizable Sectorizado. En los cuadros anexos de las presentes Normas se especifica para cada Plan Parcial su inclusión en el área de reparto correspondiente, que se corresponde con alguno de los cuatrienios en los que se programaba el desarrollo del Plan antes de su Adaptación Parcial a la LOUA.

Art. 328.- Zonificación de usos globales e intensidad.

Se prevén los usos globales siguientes:

a) Desarrollo residencial de Intensidad Alta. (más de 50 viv /Ha).

b) Desarrollo residencial de Intensidad Media. (entre 30 y 50 viv/Ha).

c) Desarrollo residencial de Intensidad Baja. (menos de 30 viv/Ha).

d) Desarrollo industrial y comercial.

Se establece el nuevo criterio que permite la libre decisión de los agentes, públicos o privados, en orden a, manteniendo la edificabilidad del sector o ámbito de actuación, adecuar el número de viviendas a sus necesidades; aumentándose proporcionalmente al número de viviendas que se aumente las dotaciones de equipamiento público y aparcamientos en vía pública.

En el Plan Parcial o Plan de Sectorización se deberá justificar el aumento de dotaciones, sobre las previstas en la ficha de planeamiento, en aplicación del Reglamento de Planeamiento,, así como sus repercusiones sobre las infraestructuras previstas.

Se establecen los siguientes límites:

- Desarrollos de Intensidad Alta y Media. Se puede aumentar la densidad de la ficha de planeamiento hasta en un 50%, con el tope máximo de 75 viv/ha.

- Desarrollo de intensidad Baja. Se puede aumentar la densidad de la ficha de planeamiento hasta en un 40%.

Art. 329.- Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. Estas Normas regulan específicamente cada Sector de Planeamiento incorporando en los cuadros anexos a estas Normas sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en el sector de planeamiento de que se trate tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo sobre *"Criterios de interpretación de las Normas"* del Capítulo 1º del Título I.

2. Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en los cuadros anexos.

3. Cuando un Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de la Edificación, por permitírselo expresamente estas Normas, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

Se podrán aplicar toda la gama de ordenanzas más restrictivas, esto es, de menor intensidad de uso, de la misma ordenanza propuesta por, el Plan General.

En la aplicación de la ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha ordenanza contenidos en las propias *"Normas del Suelo Urbano"* (volumen, ocupación, altura, separación a linderos, etc.) y en las *"especificaciones de carácter general"* de este Plan General.

4. En determinados sectores de Planeamiento Parcial se obliga a disponer los edificios alineados a vial en los ejes viarios de carácter estructurante, que serán todos aquellos que han quedado diseñados en las piezas de Suelo Urbanizable Sectorizado en el plano "C" de "Calificación" y "E" de "Alineaciones".

5. A los efectos de ordenación urbanística interna de los Sectores de Planeamiento, se considerarán inedificables los terrenos con pendiente superior al 75%.

Art. 330.- Edificabilidades y usos.

Los cuadros anexos indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos dominantes y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el artículo sobre las *"Condiciones de edificación e implantación de los equipamientos"* del Capítulo 7º del Título III de estas Normas.[1]

[1] Erróneamente el PGOU hace referencia a un artículo relativo a las características de la red de distribución de agua.

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

Los equipamientos de carácter privado que pudieran planearse y ejecutarse en el sector de planeamiento de que se trate, al contrario que el equipamiento público, consumen aprovechamiento de la edificabilidad bruta total de la que fuera susceptible el referido sector.

Art. 331.- Estándares para Sistemas Locales.

1. Los cuadros anexos a esta Normativa determinan, para los distintos sectores, las superficies para áreas libres y equipamientos públicos que serán de cesión obligatoria y gratuita. De no establecerse esta previsión o de ser de inferior cuantía a las reservas derivadas de la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, prevalecerán estas últimas con carácter de mínimo absoluto.

El mínimo de áreas libres será del 20% de la superficie bruta del sector. Estableciéndose dos excepciones:

- En los sectores de uso industrial el porcentaje se reduce al 10%.
- En los sectores turísticos donde se ejecute un campo de golf, hipódromo o instalación deportiva o similar, se reducirá igualmente al 10%.

2. El diseño y tratamiento de los suelos para reservas de equipamiento público y áreas libres habrá de ejecutarse conforme a las condiciones preceptuadas por este Plan General en su Título IV.- Normativa General de Urbanización.

Art. 332.- Vialidad y aparcamiento.

1. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas, geométricas y de ejecución de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo regulado en la Normativa General de Urbanización, así como las cotas de rasante de las parcelas edificabas a las que los viales den servicio, con objeto de expresar de una manera clara la viabilidad de aplicación de los *"Criterios para el establecimiento de las alturas edificables"* y *"Criterios para la medición de la altura edificable"* conforme al Capítulo 2º del Título V de estas Normas.

2. Los Planes Parciales garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios, al menos para los servicios de emergencia.

3. Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 1 1 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento, y observarán las condiciones previstas en el artículo 7 del mismo y en el Capítulo 5º del Título II de estas Normas.

4. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las asimilables a los tipos recogidos en la Normativa General de Urbanización.

5. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño se entiende libre –peatonal, rodado o mixto–, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el Título IV *"Normativa General de Urbanización"* de estas Normas.

6. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.

7. Las secciones mínimas transversales de las vías locales en suelos industriales y comerciales será de 12 metros incluidos zona de aparcamiento y acera.

8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor de 1 metro.

Art. 333.- Características mínimas de los servicios urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el Título IV de estas Normas, así como las instrucciones y pliegos a las que en ella se hace referencia.

Art. 334.- Financiación de cargas externas al Sector.

En los casos en que el sector quede alejado de las redes municipales viarias o de servicios, o de los Sistemas Generales a los que deban acometer sus infraestructuras, por lejanía o por quedar separados de ellos por sectores aún no desarrollados y/o ejecutados, el Plan Parcial asumirá a su costa la ejecución del total de los servicios necesarios hasta conectar con los sistemas generales de infraestructuras o asumir su ejecución en caso de inexistencia de los mismos.

En los cuadros anexos a estas Normas se indican, con el carácter de mínimos, algunas de las cargas externas que han de asumir los sectores de planeamiento.

CAPÍTULO 2º.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Art. 335.- Definición.

Este Texto Refundido, al amparo de lo dispuesto en la legislación urbanística, clasifica como Suelo Urbanizable en la categoría de Ordenado, aquellos terrenos que cuentan con ordenación pormenorizada vigente, diferenciándose en la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA las siguientes situaciones:

1. Suelo Urbanizable Ordenado en Ejecución: Constituido por aquellos Sectores que, contando con ordenación pormenorizada en vigor antes del 20 de enero de 2007, contaban en el momento de aprobación de la Adaptación Parcial con los correspondientes instrumentos de gestión y/o ejecución aprobados definitivamente, pero no habían alcanzado un grado de ejecución suficiente para ser incluidos en la categoría de Suelo Urbano.

2. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: Constituido por aquellos Sectores que, contando con ordenación pormenorizada en vigor antes del 20 de enero de 2007, no contaban al momento de aprobación de la Adaptación Parcial con los necesarios instrumentos de gestión o ejecución, por lo que su nivel de desarrollo es nulo o muy escaso.

Sus delimitaciones se expresan en idénticos planos que el Suelo Urbanizable Sectorizado, diferenciándose de los mismos por la grafía del acrónimo (O).

También se representa en los planos de este Texto Refundido la ordenación pormenorizada de distintos sectores de suelo urbanizable que han aprobado sus planes parciales después de la aprobación de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

Art. 336.- Determinaciones sobre el Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Para estos suelos se establecen las siguientes determinaciones:

a) Fijación del aprovechamiento del sector y densidad máxima del mismo.

b) Asignación de usos pormenorizados en concordancia con las determinaciones de este tipo contenidas en el Plan Parcial.

c) Fijación de los parámetros de la ordenación y edificación a través de la asignación de las ordenanzas de aplicación.

d) Señalamiento de los estándares y superficies de suelo destinados a equipamientos, dotaciones y servicios.

e) Localización y trazado de elementos del sistema viario de carácter primario y secundario.

2. El desarrollo pormenorizado para cada sector de planeamiento que cuente con ordenación pormenorizada de las determinaciones señaladas en el número anterior y demás que resulten de este capítulo, se efectúan mediante la formulación de los cuadros anexos a estas Normas que, del mismo modo que estas disposiciones, tienen carácter normativo.

Art. 337.- Régimen Jurídico.

1. La clasificación como Suelo Urbanizable Ordenado no exonera del cumplimiento de obligaciones y cargas derivadas del planeamiento parcial aprobado o impuestas en el acuerdo aprobatorio, que no resulten expresamente mencionados entre las determinaciones de este Plan General sobre el ámbito de que se trate, salvo que las mismas resulten incompatibles con tales previsiones.

2. Dichos suelos quedan sometidos a todos los efectos al régimen jurídico propio del Suelo Urbanizable Ordenado establecido en el ordenamiento urbanístico y a la normativa de este Plan General.

3. Los sectores de planeamiento que cuentan con ordenación pormenorizada quedan igualmente sujetos a la ordenación, calificación y usos previstos en dicha ordenación, a efectuar las cesiones para suelos de reservas dotacionales y las cesiones en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas.

4. Los sectores de planeamiento clasificados como Urbanizable Ordenado, con arreglo a las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación del Plan General, quedan sujetos a los efectos de su desarrollo y ejecución a los plazos establecidos en este Texto Refundido.

TÍTULO VII.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CAPÍTULO 1º.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Art. 338.- Definición.

Se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado aquellos terrenos no contemplados en las previsiones del Programa, que el Plan declara aptos, en principio, para ser urbanizados y que podrán ser objeto de urbanización mediante la formulación de Planes de Sectorización y, en desarrollo de los mismos, de Planes Parciales de Ordenación.

La delimitación de estos suelos se contienen en el plano "C" "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000 y "D" "Estructura General y Orgánica".

Los suelos adscritos a la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado estarán sometidos al régimen establecido en el artículo 53 de la LOUA, y su desarrollo responderá a las estrategias contenidas en el Programa de Actuación del Plan General.

Art. 339.- Sujeción al Plan General.

En la formación de los Planes de Sectorización deberán tenerse en cuenta tanto las previsiones contempladas en este Capítulo, como a las restantes determinaciones de este Plan sobre sistemas, protección de la naturaleza y de los bienes culturales o de cualquier otra índole.

Art. 340.- Determinaciones de carácter general sobre Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Este Plan general prevé para el Suelo Urbanizable No Sectorizado las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de las áreas en que se divide el Suelo Urbanizable No Sectorizado. La citada delimitación implica asimismo la determinación de la magnitud de la actuación.

b) El señalamiento de los usos, intensidad de los mismos y su grado de interrelación, a cuyo efecto se distinguen tres tipos, según se expresa en los artículos siguientes.

c) Previsión de reservas para dotaciones, servicios y equipamientos.

d) Exigencia de cesión de la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

e) Circunstancias relativas a la red viaria y al transporte de la actuación.

f) Exigencias mínimas respecto a las redes de servicios.

g) Otras obligaciones a contener en el Plan de Sectorización.

El cuadro resumen de características del Suelo Urbanizable No Sectorizado especifica, particular e individualmente para cada área en que se divide este suelo, las previsiones del Plan General que le son de aplicación.

2. El Plan de Sectorización deberá respetar las determinaciones establecidas en este Capítulo, así como las previsiones particulares concretadas en las Fichas de cada área, que tendrán el carácter de mínimas. No obstante y sin perjuicio de la función concretizadora que les corresponda, podrán señalar previsiones de distinta naturaleza.

Igualmente contendrá una regulación pormenorizada de los usos susceptibles y del desarrollo tipológico de cada actuación en adecuada correspondencia con lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

Art. 341.- Usos, intensidad y grado de interrelación.

En atención al uso previsto para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, de la intensidad del mismo y del grado de interrelación o compatibilización entre los mismos, el Plan General establece tres tipos dentro de esta categoría de suelo, a saber –residencial, comercial e industrial–. A su vez, dentro del tipo residencial se establecen cuatro subtipos.

El Plan General prevé un determinado desarrollo tipológico de la edificación para cada uno de los subtipos residenciales. Así, los subtipos I y II tendrán mayoritariamente un desarrollo unifamiliar. El subtipo III de carácter mixto unifamiliar y plurifamiliar y el subtipo IV fundamentalmente plurifamiliar.

En el cuadro que figura a continuación se refieren los contenidos propios de los tipos citados, entre los que destacan los siguientes elementos:

a) El carácter del uso, bien sea dominante, compatible y prohibido, según la propia definición contenida en los artículos sobre "Desarrollo de la regulación de usos" y "Clases de usos" del Capítulo 1º del Título II de estas Normas. En todos los casos se entienden incluidos en la regulación de usos los de carácter complementario.

b) La intensidad del uso, con respecto al cual el Plan General señala un marco dentro de cuyos límites habrá de formularse el Plan de Sectorización.

TIPOS	EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	DENSIDAD (Viv/Ha)	USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Resid. I	<= 0,20	15	Vivienda	4-5-7-8-9	Industrial
Resid. II	0,20-0,25	20	Vivienda	10-11-13-14-16-17	Ind. Categoría 2-3-4
Ensanche Resid. III	0,25-0,45	35	Vivienda	10-11-13-14-16-17	Ind. Categoría 2-3-4
Ensanche Resid. IV	0,45-0,65	50	Vivienda	10-11-13-14-16-17	Ind. Categoría 2-3-4
Comercial	<= 0,60	-	Comercial	4-8-11-12-16	Ind. Categoría 2-3-4
Industrial	<= 0,80	-	Industrial	4-5-8-11-12-16	Vivienda

Art. 342.- Reservas para dotaciones, servicios y equipamientos.

Las superficies de suelo destinados a reservas para dotaciones, servicios y equipamientos previstos por el Plan General en esta categoría de suelo son, con carácter mínimo las preceptuadas para el Suelo Urbanizable Sectorizado.

La administración urbanística podrá aumentar los suelos para reservas, así como exigir que la obligación se extienda a la construcción de determinadas edificaciones para servicios y equipamientos.

Los particulares que soliciten petición o propuesta para la innovación del Plan General mediante un Plan de Sectorización, podrán así mismo proponer mayores espacios para dotaciones, servicios y equipamientos que los previstos en este Plan General. Asimismo podrán contraer obligaciones en orden a la ejecución de edificaciones destinadas a dichos usos.

Art. 343.- Cesión del aprovechamiento de la actuación.

El Plan General contempla la exigencia de cesión al Ayuntamiento o entidad urbanística actuante del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. Esta cesión, que tiene carácter de mínima, podrá ser sustituida por otras mayores obligaciones, si así se estableciese en la innovación del Plan General.

Asimismo vendrán obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento o entidad urbanística actuante los suelos de Sistema General adscritos. A tal efecto no podrá aprobarse un Plan de Sectorización que no incluya dentro de su delimitación los terrenos de Sistema General que le correspondan, que con carácter general se cifran en una superficie de suelo de sistema igual, como mínimo, al 15% de la superficie del Plan.

En los casos donde en el Plan General se asigna determinados Sistemas Generales a concretos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, si la superficie del sistema es superior al referido 15%, el sobrante que el mismo presenta podrá ser considerado como parte del sistema local de áreas libres que el Plan de Sectorización ha de ceder.

Art. 344.- Red viaria y de transporte.

El Plan de Sectorización que desarrolle un área de Suelo Urbanizable No Sectorizado garantizará la conexión viaria de la misma con los elementos del sistema general viario en la forma que determinen las bases del concurso.

Igualmente establecerá las oportunas previsiones de transporte colectivo desde esta actuación a las líneas de transporte público existentes.

Art. 345.- Redes de servicio.

Cada actuación en Suelo Urbanizable No Sectorizado ha de prever el establecimiento y ejecución de las redes de servicios para uso de las actividades que en la misma se asienten, de conformidad con la intensidad que resulte y con arreglo a la Normativa de urbanización de este Plan General, salvo las mayores exigencias que se plasmen en las bases del concurso.

La implantación de dichos servicios lo será hasta el punto de injerencia o enganche de las redes generales, que sean capaces de dotar este área del servicio requerido.

Art. 346.- Otras obligaciones a contener en el Programa de Actuación Urbanística.

La administración urbanística, en la innovación del Plan podrá establecer otras normas u obligaciones que deberán asumir los particulares que hayan formulado la propuesta en atención del destino de la actuación o de la relación entre ella y el Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado, aún cuando tales obligaciones hayan de ejecutarse fuera del ámbito de la actuación de que se trate.

A los efectos de determinar las cargas y obligaciones a que hace referencia este artículo, la innovación del Plan General ponderará la cuantía y magnitud de aquellas en función del aprovechamiento de que sea susceptible la actuación, de forma que, en todo caso, se asegure la rentabilidad económica de la actuación.

Entre estas obligaciones el Plan General y para áreas determinadas, exige la obtención y cesión de parte de los elementos de los sistemas generales de la estructura general y orgánica del territorio, haciendo expresa mención en los cuadros anexos correspondientes del elemento o parte del sistema general asignado.

Art. 347.- Declaración de utilidad pública y necesidad de los terrenos.

La aprobación de una innovación del Plan General mediante un Plan de Sectorización, implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos a los efectos de expropiación forzosa en los términos previstos en la legislación urbanística.

Art. 348.- Limitaciones del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En tanto no se aprueben Planes de Sectorización, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado estarán sujetos a las limitaciones previstas en el artículo 53 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás que resulten de estas Normas.

A los efectos de lo dispuesto en el citado artículo de la Ley, será de aplicación a esta categoría de suelo el concepto de núcleo de población definido en el Título VIII, Suelo No Urbanizable de estas Normas.

Art. 349.- Conservación de la obra de urbanización y dotaciones.

Salvo que el Plan de Sectorización expresara otra cosa, los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito quedarán sujetos a la obligación de conservar las obras de urbanización y a mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, a cuyo efecto se integrarán en una entidad de conservación.

TÍTULO VIII.- REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1º.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 350.- Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal que, en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajísticos, ecológicos o de otra naturaleza, o por razón del modelo territorial elegido, el Plan General califica dentro de esta categoría, por no considerarlos aptos, en principio, para ser urbanizados. Todo ello con objeto de evitar el proceso de urbanización del mismo, bien por sus características intrínsecas, bien por consideraciones derivadas del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio asumido, bien en fin por el dimensionamiento del desarrollo urbano previsto; preservando sus características naturales y/o riqueza productiva.

A diferencia de la mayoría de municipios costeros, la permanencia del medio natural, no urbanizado, constituye una de las características singulares de Mijas, ocupando más de la mitad de la superficie del término. Esta permanencia del medio natural en un municipio eminentemente turístico permite de una manera efectiva que Mijas relance una oferta innovadora adaptada a las tendencias más actuales de la demanda en este sector, que reclama unas condiciones de excelencia y calidad ambiental radicalmente distintas a las ofertadas en épocas anteriores, con la explotación abusiva del litoral, en términos de edificabilidad y ocupación.

De esta forma el Plan General pone un énfasis especial en la regulación y tratamiento del Suelo No Urbanizable, considerando su presencia activa en la ordenación territorial del término, y no el negativo del suelo urbano o urbanizable como tantas veces se ha considerado en la planificación urbanística, excesivamente obsesionada por la regulación de los procesos de urbanización del suelo.

Entendemos, pues, por presencia activa la consideración de capital fijo que para la economía del municipio supone la permanencia del paisaje, de la preservación y mejora de sus condiciones naturales, de su productividad agrícola, de las posibilidades de compatibilidad del medio natural con usos lúdicos, recreativos, equipamientos e incluso residencial bajo estrictas condiciones. Este enfoque se fundamenta en el convencimiento de que la protección de un medio natural o un ecosistema, apriorística o testimonial, sin tener garantizados los recursos económicos para su preservación, conduce inexorablemente a su empobrecimiento, cuando no a su extinción. La generación de recursos económicos por la utilización productiva de ese medio natural es, precisamente, la posibilidad más lógica y verosímil de que aquellos reviertan sobre su mantenimiento.

Así pues, la característica del campo mijeño como producto -como producto turístico en razón del carácter dominante de este sector en la economía local- es precisamente su

condición de NO urbano, de contado con el medio natural y, por consiguiente, radicalmente distinto del ámbito urbano de la cotidianidad cuya evasión es precisamente lo que se busca. Aquí lo urbanizado y lo construido ha de ser mínimo, excepcional o secundario, circunscrito estrictamente al apoyo, asistencia y dependencia de la función principal, que es la preservación de las condiciones naturales del paisaje.

Art. 351.- Categorías y Delimitación.

El Suelo No urbanizable se divide en tres categorías principales –conforme a la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA–, subdivididas a su vez, en subtipos –reconocidas en el PGOU-99– en función de sus características y modos de regulación.

1. El Suelo No Urbanizable se divide en tres categorías:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (NUEPLE)

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (NUEPPTU)

c) Suelo No Urbanizable de carácter natural o Rural (NU)

2. A estas categorías se adscriben, en función de las causas de protección y del modelo territorial adoptado en este Plan General, los terrenos que se definen en el Capítulo 6º del Título I.

Sin perjuicio de las adscripciones realizadas a cada una de estas categorías según la legislación urbanística, el PGOU establece diferentes subtipos de suelo No Urbanizable en función del régimen de protección. Para los suelos no urbanizables protegidos por el PGOU-99, los subtipos son:

- Espacios Forestales (PF).
- Yacimientos Arqueológicos con categoría de Monumento (YAM).
- Protección Paisajística (PP).

Para los suelos sin protección en el PGOU-99, los subtipos son:

- Simple (NUS).
- Suelo Agrícola de Regadío (AR).

También reconoce el Plan General la existencia de cinco núcleos rurales diseminados:

- D1. Camino de Ojén a Mijas y Menente.
- D2. Valtocado.

- D3. El Hornillo.

- D4. La Alquería.

- D5. Osunillas.

Estos subtipos quedan adscritos a cualquiera de las categorías reconocidas por este Plan y su delimitación viene reflejada en la serie de planos correspondientes.

Art. 352.- Desarrollo y condiciones de planeamiento.

1. Las determinaciones del Plan General sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas; no obstante –además de en los supuestos previstos en la legislación urbanística– se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

a) Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.

b) Actuaciones de la Administración, no previstas en este Plan General sobre esta clase de suelo.

c) Establecimiento de medidas de protección, en áreas señaladas o no en este Plan General, por los Organismos competentes.

d) Establecimiento de usos que, autorizados por este Plan General, supongan un cambio sustancial del territorio o de partes de él. En particular, los campamentos turísticos, las industrias de gran tamaño y las grandes dotaciones como complejos deportivos o hipermercados, están sujetos a este precepto. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, apartamientos, urbanización, etc., exige la redacción del Plan Especial.

e) Protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados. perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.

f) Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

g) Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados del término municipal, y, en su caso, parcelaciones rústicas irregulares consolidadas.

h) Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.

i) Para la concreción de las medidas Ambientales y correctoras de aplicación directa indicadas en el Capítulo de medidas de protección ambiental del Título II de la Normativa Urbanística.

2. En lo no previsto en las presentes Normas en cuanto a Normas Generales de Protección y de Regulación de Actividades serán de aplicación las previstas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

Art. 353.- Parcelaciones y Segregaciones.

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente.

3. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia. No se permiten parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan las parcelas mínimas edificables en este Plan General, si se pretendiere actuación edificatoria sobre ellas. En este sentido se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas cuya superficie sea inferior a la parcela mínima edificable y se hayan realizado con la intención de edificar.

4. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Resolución de la Consejería de Agricultura de 4 de Noviembre de 1996, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada por este Plan General.

Art. 354.- Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las adoptadas en los artículos correspondientes del Capítulo 3º de este Título y en el artículo 52.6 y 66 a 68 todos ellos de la LOUA.

Art. 355.- Condiciones de Urbanización.

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre el Suelo No Urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto según las Normas de Urbanización que más adelante se especifican. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Todas ellas están sujetas a la licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable

de Especial Protección. Especialmente se tendrá que cumplimentar las determinaciones de la legislación vigente relativa a protección ambiental.

Art. 356.- Normativa Urbanística de los Suelos No Urbanizables.

En los Suelos No Urbanizables referidos en los artículos de referencia del Capítulo 6º del Título I, será de aplicación directa la Normativa contenida en el Plan en función de su zonificación, y ello sin perjuicio de lo que se dispone en la Disposición Transitoria Segunda Apartado 1 de la LOUA.

En referencia a los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial (Zonas de Protección Ambiental (I y II), Corredor Maritimo-Terrestre y Zonas de Interés Territorial), serán de aplicación las normas establecidas en el Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental en sus artículos 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61.1 a 61.7 y 64.

Como se da el caso de que sobre un mismo suelo no urbanizable se establecen distintas zonas de protección desde el Planeamiento General y desde el Planeamiento Territorial, las normas urbanísticas aplicables por cada planeamiento pueden entrar en contradicción. Por ello, en el caso de que ambas normativas puedan coexistir se aplicarán simultáneamente ambas; en el caso de discrepancia, será de aplicación prevalente las que tengan un mayor carácter restrictivo que redunde en un mayor nivel de protección de estos suelos.

CAPÍTULO 2º.- CONDICIONES DE USO

Art. 357.- Usos dominantes y complementarios.

1. En el Suelo No Urbanizable se considerará como uso dominante el agrícola, siéndolo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

Art. 358.- Usos compatibles.

1. En el Suelo No Urbanizable se considerarán los siguientes usos compatibles con los dominantes y complementarios: uso extractivo, vertedero de residuos sólidos urbanos, vertedero de escombros y tierras, de gran industria, industrias nocivas y peligrosas, grandes instalaciones e infraestructuras, de alojamientos, de equipo público, de ganadería estabulada, chatarrería, campings y otros usos semejantes.

Todos estos usos deberán cumplimentar, en los proyectos concretos que se insten, la legislación de Protección Ambiental vigente.

2. Uso extractivo. Con las limitaciones formuladas para los cauces fluviales en las Normas Generales de Protección (Titulo II. Regulación de Usos), se podrá establecer este uso, salvo mención expresa en la Normativa del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido estará estructurado según la legislación medioambiental vigente, que se adjuntará a la solicitud de licencia que habrá de contar para su concesión con informe favorable del organismo específico competente para su autorización.

3. Uso de vertedero de residuos sólidos urbanos. Con las limitaciones formuladas en las Normas para los Suelos No Urbanizables de Especial Protección podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial.

4. Uso de vertedero de escombros y tierras. Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Áreas de Protección y en zonas no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el Suelo No Urbanizable.

5. Uso de gran industria. Las industrias o complejos industriales que, aún siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en el Suelo No Urbanizable, salvo mención expresa en las Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos;

a) Justificación de la conveniencia de la actuación.

b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

c) Evaluación del Impacto Ambiental cuyo contenido se estructurará según la legislación medioambiental vigente.

6. Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas: Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en su Normativa Específica. Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación en S.N.U. y Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se estructurará según la legislación medioambiental vigente.

7. Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y Evaluación de Impacto Ambiental, se estructurará según la legislación medioambiental vigente, podrán permitirse estos usos, salvo mención expresa en las Normas para las Áreas de Protección.

8. Uso residencial. De acuerdo con la edificación en Suelo No Urbanizable se podrán autorizar los alojamientos aislados de propiedad vertical, salvo mención expresa en la Normativa particular.

9. Uso de "equipo público". Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con declaración previa de su interés social o utilidad pública, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe. Las grandes dotaciones como complejos deportivos, hipermercados, etc. requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, urbanización, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones y Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se estructurará según la legislación medioambiental vigente.

10. Establos, residencias y criaderos de animales: Se permite su situación en Suelo No Urbanizable salvo mención expresa en la Normativa Particular.

11. Uso de chatarrería. Con las determinaciones fijadas en las Medidas Generales de Protección de estas Normas, en su apartado Protección Paisaje Natural, se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa de las Áreas de protección no lo prohíba. Precisará declaración expresa de su interés social. Deberá prever las medidas a tomar para su no afección al paisaje y/o incidencia visual negativa y vías de comunicación.

12. Uso de alojamientos (campamentos turísticos y hoteles).

La ubicación de este tipo de usos en Suelo No Urbanizable requerirá la redacción, obtenida su declaración de interés social, de un Proyecto en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

a) Necesidad de la actuación y justificación de la misma.

b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

c) Proyecto Técnico con especificación de condiciones de urbanización.

d) Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamientos, depuración y vertido.

e) Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se estructurará según la legislación medioambiental vigente.

f) Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso, para uso permanente con caravanas.

Art. 359.- Usos incompatibles.

1. En el Suelo No Urbanizable se considerarán usos incompatibles y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles. En lo no previsto en las presentes Normas en cuanto a usos prohibidos serán de aplicación los previstos en la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO 3º.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 360.- Condiciones Generales de la Edificación.

1. Parcela mínima edificable: La parcela mínima edificable en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate, será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en las "Condiciones particulares de edificación" (Capítulo 4º de este mismo Título).

2. Separación a linderos: Con carácter general se fija en 10 metros, salvo disposición en contrario por las "Condiciones particulares de edificación". En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes, y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse al lindero o separarse de él hasta 10 metros, para constituir agrupaciones de hasta cuatro edificios. En este supuesto la edificación se separará de los demás linderos con los que no hubiese acuerdo un mínimo de 30 metros. En el caso de lindero con un Sistema General y previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la Normativa de los Sistemas Generales marque.

3. Cerramientos, cercas o vallas.

a) Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 metros del eje de los caminos.

b) Los cerramientos de las parcelas no superarán en su parte de fábrica maciza los 80 cm de altura medidas desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con "cerramiento transparente" (reja, malla, vegetal, setos, arbolado, etc.).

c) Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, se podrán autorizar cerramientos de altura superior a la expuesta en b) y tipo diferente. En estos casos se procurara implantar tales edificaciones o instalaciones lo suficientemente apartadas de carreteras y caminos con recorridos paisajísticos, como para que no sean un obstáculo a las vistas ni supongan un impacto visual negativo.

4. Altura máxima edificable. Con carácter general se fija en dos plantas (7 metros) para las edificaciones, medidas conforme a los criterios establecidos en el Capítulo 2º del Título V de estas Normas. Para las edificaciones de Interés Social y Utilidad Pública se puede permitir una altura máxima de tres plantas, o en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.

5. Ocupación máxima permitida. En función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, será la que se establezca en las condiciones particulares de edificación para cada uno (Capitulo 4º de este mismo Título).

6. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica

Art. 361.- Condiciones Estéticas y Paisajísticas.

1. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales homogéneos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Deberán utilizar los materiales y texturas de la edificación tradicional, esto es, la piedra del lugar, la cal o pintura blanca sobre enfoscado y la teja cerámica, salvo que por necesidades técnicas se requiera, excepcionalmente, otros materiales, en cuyo caso se procurará que queden ocultos con barreras arbóreas desde las vías o puntos prominentes del entorno.

2. Todo acto edificatorio deberá llevar inexcusablemente ligado al proyecto el tratamiento vegetal del suelo no ocupado, mediante huertos familiares o en producción agrícola, ajardinamiento o repoblación, de modo que su aprobación esté siempre justificada sobre la base de una mejora general del paisaje. No se admitirán a trámite los proyectos que no observen este extremo.

3. Las construcciones se adaptarán a las condiciones naturales del terreno, y en ningún caso deberán poner en peligro, por desaparición -total o parcial- o por ocultamiento, la existencia de hitos del relieve topográfico (escarpes. conjuntos rocosos, etc.), o de vegetación (árboles de especial singularidad en el paisaje, etc...).

4. En el caso de que se realicen terraplenes, estos se resolverán con taludes cuya proporción entre la dimensión vertical y la horizontal no sea superior a 1/3. En cualquier caso, no podrán resultar muros de contención con altura superior a 4 metros. Los terraplenes resultantes deberán ajardinarse y los muros de contención serán de piedra del lugar o pintados con colores acordes con el entorno -de preferencia blancos- en el caso de que sean muros de hormigón.

Art. 362.- Parcelario catastral de rústica.

El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica.

Art. 363.- Condiciones Generales para el Uso Extractivo y la Explotación Minera.

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer.

2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que hayan de quedar una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y

edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

4. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la restauración paisajística de la zona.

5. Todas las actuaciones estarán sujetas a las determinaciones de la normativa vigente sobre gestión de residuos de industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.

Art. 364.- Condiciones Generales para los vertidos de residuos sólidos.

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originarios en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades agrarias o domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la subcategoría de Suelo No Urbanizable Simple, sin perjuicio de las protecciones sobrevenidas con la aprobación del POT, en cuyo caso –respecto a la compatibilidad del suelo– será de aplicación la norma más restrictiva de conformidad a lo dispuesto en el Capítulo 1º de este Título, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. El área apta para residuos de la clase c) tendrá en cuenta las recomendaciones de este Plan General y la legislación vigente en la materia.

4. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros, medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

I) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas

III) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restauración paisajística.

5. Cualquiera que sea la altura de vertido. los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3H:2V) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

Art. 365.- Tipos de edificación permitidos en el Suelo No Urbanizable.

1. En el Suelo No Urbanizable se distinguen cuatro tipos de edificación posibles:

a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca

b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

d) Construcciones residenciales aisladas.

Art. 366.- Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

Se considerarán de este modo, y podrán ser edificadas con licencia municipal directa, las siguientes:

a) Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego, transformadores, generadores. energía solar, etc.) relacionadas con el uso dominante.

b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.

c) Construcciones estrechamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras, excluyendo plantas de áridos, hormigón y asfálticas.

d) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, selvicola y ganadera.

e) Establos, residencias y criaderos de animales.

f) Invernaderos, instalaciones de protección de los cultivos y viveros comerciales.

Art. 367.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

1. Ejecución: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate o tengan la preceptiva autorización del organismo competente, sin que ello evite la necesidad de conseguir la licencia municipal, que podrá otorgarse directamente.

2. Entretenimiento: Son las construcciones o instalaciones necesarias para la conservación y mantenimiento de las obras públicas.

3. Servicios: Son los elementos funcionales vinculados a la explotación de los servicios públicos viarios, portuarios, aeroportuarios, embalses, etc., siempre que no estén en contradicción con lo dispuesto en la legislación urbanística. En todo caso, las áreas de servicio, hoteles, moteles, albergues y restaurantes de carretera, se entenderán incluidas en este concepto y deberán ser tramitadas según la legislación urbanística vigente.

Art. 368.- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

1. Se consideran de este modo exclusivamente aquellas, que siendo posible su enclave en el Suelo No Urbanizable, sean declaradas expresamente de Interés social o Utilidad pública.

2. Cualquier edificación sobre Suelo No Urbanizable que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las obras públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite previsto en la legislación urbanística vigente.

3. El carácter excepcional de la edificación en Suelo No Urbanizable, exige el cumplimiento de exigencias concretas contempladas en la legislación urbanística vigente. La declaración de Utilidad Pública e Interés Social deberá ser sólidamente fundamentada por el solicitante y aprobada por los organismos competentes. cuando dicha declaración no resultara ya inherente al uso del que se trata, regulado por la legislación específica. En ambos casos el Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que adoptará la resolución definitiva. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.

b) Cuando la Utilidad Pública o el interés social se derive precisamente del emplazamiento en el medio rural.

4. Se tolerará la implantación de industrias peligrosas o insalubres que hayan de emplazarse obligatoriamente en el medio rural y de grandes industrias que por su dimensión no pudieran ubicarse en un polígono industrial. El resto de las industrias deberán instalarse en polígonos industriales. Los nuevos polígonos industriales requerirán la revisión de este Plan General para la creación de nuevo suelo urbanizable, siempre acompañado de una Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se estructurará según el Reglamento correspondiente de la legislación medioambiental y la adopción de medidas de planeamiento y de protección, seguidas, si es preciso, de un Plan Especial de Protección.

5. Las grandes dotaciones, como complejos deportivos, establecimientos hoteleros, etc. requerirán la necesidad de una ordenación en detalle (accesos, apartamientos, urbanización, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones, servicios e infraestructuras.

6. En el Suelo No Urbanizable de Protección Especial se señalan una serie de acciones que requerirán la declaración de utilidad pública e interés social.

Art. 369.- Construcciones residenciales aisladas.

1. La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas Normas y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela. Las licencias para estas edificaciones deberán seguir el trámite previsto por la legislación urbanística vigente.

2. Se consideran cuatro tipos diferenciados de construcciones residenciales aisladas:

a) Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios y cuyo promotor ostente la actividad agraria corno principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola.

b) Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales[1]. Se entiende como tal, el edificio residencial de uso permanente o

[1] Conforme al art. 52.1.B de la LOUA, solo quedan permitidas en este tipo de suelos aquellas edificaciones que sean consecuencia de la necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales y ganaderos.

temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.

c) Viviendas de servicio de complejos en el medio rural[2]. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares, y/o a las actividades ligadas al medio que la acoge.

d) Vivienda familiar autónoma[2]. Edificio aislado residencial-familiar con fines de primera o segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

Art. 370.- Concesión de licencia para edificación.

1. En el Suelo No Urbanizable los trámites para la concesión de licencia de edificación dependerán del tipo de edificación que se quiera realizar y no podrán autorizarse más edificaciones que los tipos de edificación permitidos recogidos en este Capítulo.

2. Las construcciones cuya licencia de edificación se concede directamente por el Ayuntamiento son las siguientes:

a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca y se ajusten, en su caso, a la legislación urbanística vigente.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

3. Construcciones cuya licencia no se concede directamente por el Ayuntamiento, sino a través del procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Son las siguientes:

a) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

4. En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de núcleos de población.

[2] Conforme al art. 52.1.B de la LOUA, solo quedan permitidas en este tipo de suelos aquellas edificaciones que sean consecuencia de la necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales y ganaderos.

5.- La documentación técnica de los proyectos deberá incluir las condiciones estéticas y paisajísticas expresadas en este Capítulo.

Art. 371.- Concepto de núcleo de población.

1. El concepto de núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable y al Suelo Urbanizable No Sectorizado, mientras no tengan aprobada su Sectorización.

2.- Núcleo de población es todo asentamiento humano o agrupación de edificios, singularizado, diferenciado, identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc..., que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios. sociales, administrativos, etc.

Art. 372.- Condiciones que dan lugar a la formación de un núcleo de población.

1. Condiciones.

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultáneamente o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística, y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.

b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

2. En relación al lugar, a la parcelación del territorio, a sus infraestructuras y a la parcela edificable aisladamente considerada.

a) En relación al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras:

Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido, proyecto de urbanización o actuación común y/o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

1. Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 metros, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.

2. Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.

3. Centro sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.

4. Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.

5. Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o estables.

6. Publicidad referente a la parcelación con advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa, etc.).

b) A la parcela edificable aisladamente considerada:

Serán aquellas que se determinen con criterios objetivos para cada tipo de suelo en que se divide el Suelo No Urbanizable en este Plan General:

1. Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas, según los distintos tipos de suelo.

2. Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas, según los distintos tipos de suelos.

3. Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autoriza exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida.

4. Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta el máximo de la ocupación de suelo que le corresponde a la parcela mínima del tipo de suelo al que pertenezca; ello con independencia de que su parcela cumpla o no el mínimo establecido.

5. Será de aplicación subsidiaria, caso de ausencia de otras determinaciones, el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

Art. 373.- Núcleos Rurales.

1. Se define como núcleo de población rural los constituidos por parcelaciones y asentamientos consolidados y estables de población, con una toponimia propia y carácter individualizado, que constituyen unidades poblacionales perfectamente singularizables, y que en general reúnen todas o algunas de las siguientes características:

a) Agrupaciones de 5 ó más viviendas, cuando las distancias entre viviendas o grupos de ellas es igual o inferior a 100 m.

b) Que haya un número de habitantes censados igual o superior a 20 personas, cuya vivienda sea la primera residencia.

c) Que el asentamiento tenga acceso a abastecimiento de agua potable y energía eléctrica de modo autosuficiente.

d) Que su posible reconocimiento no interfiera gravemente previsiones del Plan General o del planeamiento o legislación sectorial.

Los terrenos de los citados núcleos quedarán adscritos en cualquiera de las categorías de Suelo No Urbanizable contempladas, si bien resultan incluidos en su totalidad por el Plan General dentro del subtipo Suelo No Urbanizable en Diseminado.

Todo ello sin perjuicio de que estos núcleos no se identifican como Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, ya que los ámbitos delimitados en el PGOU como núcleo rural no cumplen con las determinaciones establecidas en el art. 46.1.g) de la LOUA, si bien el Plan tiene identificados una serie de ámbitos como tales núcleos rurales que quedan regulados en los artículos siguientes.[3]

No obstante, en virtud del Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable de la C.A. de Andalucía, se ha tramitado y aprobado un Avance de Planeamiento con carácter de ordenanza municipal en el cual se estable la delimitación de una serie de asentamientos que forman hábitat rural diseminado, que deberán tener su traslado e incorporarse al planeamiento con ocasión de la revisión de este.

Los núcleos diseminados rurales, suponen el reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas. Al mismo tiempo, se pretende desplazar el fenómeno edificatorio aislado y disperso hacia estos núcleos, con el fin de preservar otros suelos de valores naturales reconocidos o potenciales del proceso de urbanización aleatorio y desordenado.

[3] En cualquier caso prevalecerán las determinaciones de la legislación urbanística de rango superior sobre las disposiciones contenidas en este Plan para dicho tipo de suelo, de conformidad a lo también dispuesto en el Capítulo 1º de este Título.

2. Las áreas que se vayan incluyendo en los núcleos rurales serán objeto de "Planes Especiales de Núcleos Rurales (P.E.N.R.).[24]

La memoria de los citados P.E.N.R. contendrá un Estudio-Diagnóstico en el que se basará el establecimiento de las condiciones de ordenación, usos, equipamientos e infraestructuras del propio Plan Especial.

Dicho Estudio-Diagnóstico, podrá incluso recomendar, en su caso, el no reconocimiento del núcleo o de límites en más o menos diferentes, y por tanto, el establecimiento en el P.E.N.R. de las medidas tendentes a la congelación e incluso erradicación del núcleo en su totalidad o parcialmente.

Los "Planes Especiales de Núcleos Rurales (P.E.N.R.) podrán referirse al ámbito de uno o varios núcleos diseminados.

Los Planes Especiales de Núcleos Rurales deberán contener determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos, e indicativamente los siguientes:

1. Estudio-Diagnóstico del suelo.

2. Delimitación, usos y ordenación:

    a) Delimitación del perímetro del núcleo y de su área de influencia.

    b) Medidas de protección medioambientales del perímetro delimitado y de su área de influencia.

    c) Señalamiento de Áreas de Reserva.

    d) Usos compatibles e incompatibles.

    e) Reglas para la parcelación.

    f) Condiciones para el acoplamiento de las edificaciones y ordenanzas.

    g) Soluciones de la infraestructura básica.

3. Aspectos legales:

    a) Condiciones y reglas para la legalización de las edificaciones existentes.

    b) Condiciones para adquirir derechos a edificar.

---

[4] En cualquier caso prevalecerán las determinaciones de la legislación urbanística de rango superior sobre las disposiciones contenidas en este Plan para dicho tipo de suelo, de conformidad a lo también dispuesto en el Capítulo 1º de este Título. Todo ello sin perjuicio de lo que regulen las disposiciones vigentes para incorporar las previsiones del Avance de Planeamiento aprobado a efectos de la delimitación de asentamientos que forman hábitat rural diseminado.

c) Regulación de licencia.

4. Gestión:

a) Evaluación de las alternativas para la gestión.

b) Ejecución del Planeamiento y la intervención de las Administraciones Públicas.

5. Documentación:

5.1. Planos de Información:

a) Cartografía actualizada a escala mínima 1:2.000

b) Estructura de la Propiedad.

c) Usos del suelo.

5.2. Planos de propuestas:

a) Delimitación del perímetro, de las diferentes zonas y de las Areas de Reserva.

b) Estructura general y usos del suelo.

c) Viario y alineaciones.

d) Ordenanzas gráficas.

e) Infraestructuras.

Los P.E.N.R. se tramitarán como "Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano o Rural", según lo previsto en la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO 4º.- CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA TIPO DE EDIFICACIÓN

Art. 374.- Condiciones particulares para las construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

a) Obras e instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos.

1. Definición: Son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.

2. Las pequeñas construcciones, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos, siempre que tengan una dimensión máxima de 25 m2 y una altura máxima de 4 metros, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

3. El resto de instalaciones anejas de más de 25 m2, tales como almacenes de aperos y maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será de 10.000 m2 con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 30 metros.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a instalación o construcción que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca. Se entiendo por parcela histórica la recogida en el Catastro de Rústica anterior a la aprobación definitiva (Diciembre 1999) del presente P.G.O.U.

b) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 25 metros de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. La separación mínima a los linderos de la finca será de 10 metros.

c) La ocupación de la construcción será como máximo del 5% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros con un máximo de 2 plantas,

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni afectar a acuíferos.

f) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc., se arbolarán perimetralmente para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

g) Las actividades que sobrepasen los 1.000 m2 construidos, necesitarán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda para la Ejecución del R.D.L. 1302/1986.[5]

b) Obras para la instalación o construcción de invernaderos.

1. Definición: Son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

2. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

3. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 metros.

4. La altura máxima de las instalaciones será de 6 metros.

5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

c) Construcciones para ganadería estabulada, granjas avícolas y similares.

1. Definición: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a:

- 250 cabezas de bovinos.
- 500 cabezas de porcinos.
- 1 .000 cabezas de caprinos u ovinos.
- 2.000 conejos.
- 10.000 aves.

2. Se potenciará la creación de Polígonos Ganaderos que cuenten con servicios comunes suficientes para la absorción y reutilización de materias orgánicas que en ningún modo podrán ser vertidas a cauces ni caminos. Será necesario redactar un Plan Especial de Dotaciones que asegure la correcta ubicación del polígono y de las dotaciones infraestructurales suficientes. Estará a una distancia de los núcleos de población actuales, de 2.000 metros como mínimo, en terrenos acuífugos y abrigados de los vientos dominantes.

3. En el caso de Polígonos Ganaderos de ganado porcino los locales no sobrepasarán los 200 cerdos de cebo por edificio, cuya superficie será de 1,10 a 1,50 m2/cabeza, incluidos pasillos

[5] Legislación ambiental vigente en Andalucía

y áreas de limpieza, teniendo en cuenta para las dotaciones de agua, unos consumos medios de: 20-25 litros/día para cerda lactante; 10-15 litros/día para cerda gestante; 2-3 litros/día para lechón de destete; 4-6 litros/día para cerdo de recría; 8-10 litros/día para cerdo en cebo. Tendrán una fosa de deyecciones, fuera del edificio, de 1.5 a 2 m3 por cada 5 cerdos adultos y por cada mes que el estiércol quede almacenado.

4. Las condiciones de edificación para el Polígono Ganadero serán las siguientes:

a) La parcela mínima será de 15.000 m2 con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 50 metros.

b) Toda construcción (excepto los servicios de oficina) guardará una separación mínima de 50 metros de cualquier construcción en la que se produzca presencia habitual de personas.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros.

e) La separación a los linderos del polígono, será de 25 metros.

f) Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

5. Las condiciones de edificación para el resto de las construcciones incluidas en este artículo, serán las especificadas para los Polígonos Ganaderos excepto la que se refiere a la ocupación máxima de parcela, que en este caso no podrá superar el 10%.

6. Las actividades reguladas en este artículo requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda para la Ejecución del R.D.L. 1302/1986.[6] Asimismo deberán cumplimentar las determinaciones de la legislación vigente en calidad ambiental.

d) Construcciones para uso de almazaras.

1. Se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. El tratamiento del orujo deberá cumplir la legislación sobre industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el No Urbanizable.

2. La parcela mínima será de 15.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

[6] Legislación ambiental vigente en Andalucía

3. Las orujeras se separarán 2.000 metros de cualquier núcleo de población y 50 metros de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 25 metros.

e) Instalaciones anejas a la explotación de recursos mineros.

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2. No se podrá levantar ninguna construcci6n en parcela de dimensión menor a 15.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Se separarán 250 metros de cualquier otra edificación excepto de las ya existentes en la explotación minera, y en todo caso, 25 metros a los linderos de la finca.

4. La ocupación de parcela será como máximo el 20% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. En casos de insalubridad o peligrosidad se atenderá al artículo destinado a industrias molestas, insalubres o peligrosas. En cualquier caso deberán presentar Proyecto Técnico donde se especifique las características de las instalaciones y las medidas correctoras para prevenir el impacto ambiental.

7. Deberá de justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

8. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera, como transformadores, generadores, etc., siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m2 y una altura máxima de 6 metros, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

f) Construcción de edificios para el almacenamiento de productos no primarios.

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc…).

2. La parcela mínima será de 10.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 10 metros.

3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.

5. La altura máxima será de 7 metros.

6. Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se estructurará según el Reglamento correspondiente de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.[7]

Art. 375.- Condiciones particulares de edificación para las instalaciones o construcciones de servicio de carretera.

1. Definición: Bajo este concepto se entienden exclusivamente los talleres mecánicos, las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de ITV, los puntos de socorro en los casos de carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 3.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 metros.

b) Se separará 5 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 metros en un máximo de 2 plantas.

4. Las condiciones particulares de edificación para los talleres mecánicos de reparación al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 metros.

b) Se separará 10 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 metros en un máximo de 2 plantas.

5. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico urbano, dadas sus pequeñas dimensiones.

[7] Legislación ambiental vigente en Andalucía

6. Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se estructurará según el Reglamento correspondiente de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.[8]

Art. 376.- Condiciones particulares para las construcciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social que hayan de emplazarse en el medio rural.

a) Industrias incompatibles en el medio urbano.

1. Definición: Se incluyen en este apartado aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones o por estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, requieren emplazarse fuera del medio urbano.

2. La parcela mínima será de 20.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Las industrias nocivas, insalubres o peligrosas, cumplirán el Reglamento de dichas actividades y se separarán 2.000 metros de cualquier núcleo de población y 500 metros de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas y 25 metros de los linderos de la finca. El resto se separará 10 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de parcela será del 15%.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. La finca se arbolará perimetralmente para disminuir el impacto visual de los núcleos de población, carreteras y ferrocarriles.

7. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 que se construyan, como mínimo.

8. Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras, que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se estructurará según el Reglamento correspondiente de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.[8]

b) Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios.

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc... No se incluyen dentro de

[8] Legislación ambiental vigente en Andalucía

esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

2. La parcela mínima será de 10.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Se separará como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.

5. La altura máxima será de 7 metros.

6. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

7. Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se estructurará según la legislación vigente correspondiente de protección y calidad ambiental.

c) Instalaciones deportivas en el medio rural.

1. Definición: es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m2 con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 75 metros.

3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca

4. La ocupación máxima por la edificación será del 20% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

6. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m2 de suelo y no menos de uno por cada 100 m2 construidos, como mínimo.

7. Las actividades que superen los 1.000 m2 requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se estructurará según el Reglamento correspondiente de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.[9]

[9] Legislación ambiental vigente en Andalucía

d) Parques de atracciones.

1. Definición: Es el conjunto de instalaciones y artefactos fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimientos, en general realizadas al aire libre.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 metros con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 100 metros.

3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de finca

4. La ocupación máxima por la edificación será del 20% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros que se desarrollarán en un máximo de dos plantas.

6. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m2 de suelo y no menos de uno por cada 100 metros construidos, como mínimo.

7. Las actividades que superen los 1.000 m2 requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se estructurará según el Reglamento correspondiente de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.[10]

e) Albergues de carácter social.

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña ó pequeñas construcciones en madera, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 10 metros.

3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca, mientras que el área de concentración se separará 15 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 metros.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

[10] Legislación ambiental vigente en Andalucía

7. Las actuaciones en parcelas mayores de 25.000 m2 requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras con Evaluación de Impacto Ambiental, se estructurará según el Reglamento correspondiente de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.[11]

f) Campamento de turismo.

1. Definición: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. La separación con respecto a los linderos de la finca será de 25 metros para las construcciones y de 10 metros para el área de concentración de tiendas o caravanas.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 metros.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

7. Las actuaciones en parcelas mayores de 25.000 m2 requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras con Evaluación de Impacto Ambiental, se estructurará según el Reglamento correspondiente de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.[11]

g) Instalaciones no permanentes de restauración.

1. Definición: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones, en razón a las festividades propias de Mijas, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

[11] Legislación ambiental vigente en Andalucía

h) Instalaciones permanentes de restauración.

1. Definición: En general restaurantes, escuelas de hostelerías, casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas o similares con una capacidad de alojamiento que no puede superar las 15 habitaciones.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m2 con un diámetro mínimo del circulo inscribible de 50 metros.

3. Se separará como mínimo 10 metros de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La ocupación máxima de parcela será del 15%

5. La altura máxima será de 7 metros en un máximo de 2 plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

7. Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos requerirán un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras con Evaluación de Impacto Ambiental, se estructurará según el Reglamento correspondiente de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.[12]

i) Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.

1. Definición: Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

2. Las instalaciones actualmente existentes se consideran que no forman núcleo de población, por haberse construido con anterioridad a esta normativa.

3. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.

4. No se rebasará la altura de 7 metros y en ningún caso se superarán las dos plantas.

5. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

6. Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo

[12] Legislación ambiental vigente en Andalucía

contenido se estructurará el Reglamento correspondiente de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.[13]

j) Construcciones y edificaciones públicas o privadas singulares.

1. Definición: Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de la titularidad pública o privada y/o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluye dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza y edificios vinculados a la defensa nacional, comunidades religiosas, centros de retiro, hoteles, etc. ..

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 10.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Se separará 25 metros de cualquier otra edificación y de 10 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de parcela será del 15%

5. La altura máxima de la edificación será de 12 metros y en ningún caso superarán las en 3 plantas.

7. Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se estructurará según el Reglamento correspondiente de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.[13]

8. El proyecto de edificación pública o privada singular, podrá contar con vivienda guardería del complejo, contabilizando como parte de la ocupación de la finca.[14]

Art. 377.- Condiciones particulares de edificación para las construcciones residenciales aisladas.[15]

A) Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios.

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloba las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las

[13] Legislación ambiental vigente en Andalucía

[14] Conforme al art. 52.1.B de la LOUA, solo quedan permitidas en este clase de suelos aquellas edificaciones que sean consecuencia de la necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales y ganaderos.

[15] Este tipo edificación quedará sujeta a las limitaciones y trámite que se determinan en la legislación urbanística y planificación territorial vigente.

instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física íntegra.

2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

3. Las condiciones de edificación en función de los subtipos de suelo establecidos en el Capítulo 1º de este Título son:

3.1.- Para la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y sin perjuicio de las limitaciones específicas de cada sub-zona:

a) En función de la categoría, la parcela tendrá una dimensión superior a:

30.000 m2 en Espacios Forestales o zonas de protección.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 2,5% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.

3.2.- Para los subtipos de Suelo No Urbanizable Simple y Agrícola Regadío

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 m2 en Simple y 10.000 m2 en Suelo No Urbanizable Agrícola de Regadío.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 1,00% de la superficie de la parcela en secano y 2% en regadío.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.

3.3. Para el subtipo de Suelo No Urbanizable en Diseminado:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m2, respetando la parcelación existente antes de la Aprobación Definitiva.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 metros de los linderos de las fincas.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 2% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima será de 7 metros en un máximo de dos plantas.

B) Vivienda familiar autónoma.[16]

1. Definición: Vivienda unifamiliar aislada de uso temporal o estacionario con fines de primera o segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

2. No se permiten la construcción de este tipo de viviendas en ninguna de las Sub-zonas del Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

3. Las condiciones de edificación para el subtipo del Suelo No Urbanizable Simple son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 m2.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 25 m.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 0,50% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.

e) La imposibilidad material del cumplimiento del apartado b exigirá el acuerdo previo con los colindantes.

4. Las condiciones de edificación para el subtipo de Suelo No Urbanizable Agrícola de Regadío son las mismas que las establecidas en el apartado a) 3.2 anterior.

5. Las condiciones de edificación para el subtipo de Suelo No Urbanizable en Diseminado serán las mismas que la establecida en el apartado a) 3.3 anterior.

[16] Conforme a la legislación urbanística vigente solo quedan permitidas en este clase de suelos aquellas edificaciones que sean consecuencia de la necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales y ganaderos, por lo que dichas viviendas no están permitidas.

CAPÍTULO 5º.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 378.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.[17]

1. Definición: Comprende aquellos espacios del Municipio en los que concurren caracteres naturales y/o de utilización social que conllevan la existencia de los valores territoriales, ambientales o productivos identificados en este Título. La mayor parte de estos suelos han sido ya incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Málaga (PEPMF). Aquellos que no se encuentren incluidos en dicho Catálogo pasarán a formar parte del mismo, tras la Aprobación Definitiva del Plan, dado su carácter abierto.

También forman parte de esta categoría de suelo no urbanizable aquellos sobre los que ha recaído un régimen de protección por la planificación territorial o sectorial, conforme se dispuso en las determinaciones recogidas en la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

2. Estas Normas se orientan a la mayor y más efectiva protección de los valores territoriales, o productivos presentes en cada caso, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilizaciones, tradicional o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de esos valores que se pretende proteger.

3. La identificación de esos valores, en función de los cuales se han establecido los diferentes subtipos expresados en el Capítulo 1º de este Título conlleva unas específicas medidas de protección, reguladas en los artículos siguientes.

4. En este tipo de Suelo No Urbanizable se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de prevención y lucha contra incendios forestales

Se considerará especialmente las determinaciones en cuanto a carreteras, vías férreas y otras vías de comunicación, así como a viviendas, industrias y otras instalaciones, manteniendo las fajas de seguridad libres de vertidos y de vegetación, procurando en lo posible las formaciones arbóreas y arbustivas.

5. En referencia a los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial –Zonas de Protección Ambiental I y II, Corredor Marítimo-Terrestre y Zonas de Interés Territorial–, serán de aplicación las normas establecidas en el Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental en sus artículos 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61.1 a 61.7 y 64.

[17] Esta normativa se complementará con las restricciones establecidas y los distintos regímenes de protección de suelo establecidos por el POT de la Costa del Sol Occidental

Como se da el caso de que sobre un mismo suelo no urbanizable se establecen distintas zonas de protección desde el Planeamiento General y desde el Planeamiento Territorial, las normas urbanísticas aplicables por cada planeamiento pueden entrar en contradicción. Por ello, en el caso de que ambas normativas puedan coexistir se aplicarán simultáneamente ambas; en el caso de discrepancia, será de aplicación prevalente las que tengan un mayor carácter restrictivo que redunde en un mayor nivel de protección de estos suelos.

Art. 379.- Espacios Forestales (PF).

1. Integran esta tipo de protección aquellas zonas ya forestales o de vocación forestal en las que, por acción del hombre o por incendios, la cubierta vegetal se encuentra muy degradada, pero puede recuperarse mediante una adecuada política de regeneración y protección.

2. Se establecen los siguientes usos incompatibles:

a) La realización de construcciones y edificaciones no ligadas al aprovechamiento de sus recursos productivos agrarios y forestales.

b) La realización de construcciones de Utilidad Pública o Interés Social cuando su uso no esté relacionado con el medio que se protege.

c) La instalación de vallas o anuncios publicitarios, excepto aquellos de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando éstos no supongan un deterioro del paisaje.

d) La tala o eliminación de árboles, excepto en el caso de aquellas plantaciones que tuvieran un régimen de explotación regular de madera. Las implantaciones autorizables que impliquen la desaparición de especies arbóreas, promoverán la restauración del entorno. La desaparición total o parcial de estas masas arbóreas por incendio, uso de agente químico ó causa similar no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupa por el planeamiento municipal.

e) La realización de vertidos y la localización de vertederos de residuos sólidos.

3. Se establecen los siguientes usos compatibles:

a) La realización de adecuaciones recreativas y naturalistas, siempre que no comporten merma de ningún tipo de vegetación arbórea y se localicen adecuadamente. Para garantía de ello será preceptivo un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se estructurará según la legislación vigente correspondiente de protección y calidad ambiental, e informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente.

b) Las construcciones y edificaciones ligadas a la explotación y manejo de recursos agrarios y forestales.

c) Las instalaciones vinculadas a la acampada, albergues de caracter socila e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las Condiciones particulares establecidas en el Capítulo 4º.

d) Los alojamientos aislados de propiedad vertical ligados a la explotación de los recursos agrarios de acuerdo a las condiciones de edificación establecidas en el art. 337 apdo. A9 3.2 para la categoría de Suelo No Urbanizable Simple. En los espacios protegidos por el PEPMF se aplicaran además las determinaciones de éste.

e) Las construcciones de utilidad pública e interés social, cuyo uso sea compatible con el uso forestal que se protege.

f) Las construcciones vincularas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas siempre que no suponga tala o eliminación de árboles.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.

En este tipo de suelo todos los usos y proyectos estarán a lo dispuesto en la legislación forestal vigente y sus disposiciones reglamentarias.

Art. 380.- Protección Paisajística (PF).

Sin perjuicio de las implícitas medidas protectoras del medio natural que conllevan todos los subtipos del SNU de Protección Especial, se singularizan como zonas de Protección Paisajística determinados espacios próximos al núcleo de Mijas que forman parte del entorno del Conjunto Histórico Artístico, con objeto de preservar la fisonomía de la Muralla y el farallón de la Virgen de la Peña, así como su entorno de la ermita de San Antón, en Osunillas, de nuevas agresiones edificatorias. Estas zonas permanecerán como No Edificables hasta tanto no se regulen de una manera concreta los usos posibles y el tratamiento general de la cornisa en el Plan Especial que habrá de redactarse sobre el conjunto delimitado y su entorno.

Art. 381.- Suelo Agrícola de Regadío (AR). [18]

Se califica como tal el que se delimita en los planos de clasificación en razón de su uso.

Art. 382.- Suelo No Urbanizable Simple. [18]

Por exclusión, se define como Suelo No Urbanizable Simple todos los terrenos rústicos que no estuvieran enclavados dentro de los subtipos en que se ha dividido el Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

[18] Sin perjuicio, en su caso, de la aplicación del régimen de protección establecido por el POT de la Costa del Sol Occidental en caso de que lo hubiera integrado en el ámbito de algún suelo protegido.

En este suelo se permitirán actuaciones aisladas para todos los usos permitidos en el medio rural conforme a las condiciones generales y particulares de la edificación reguladas en los capítulos anteriores.

Art. 383.- Suelo No Urbanizable en Diseminado.[19]

1. Se entenderá por suelo de diseminados a las zonas específicamente delimitadas en los planos de clasificación del suelo del término municipal de Mijas, constituidas por un agregado de unidades familiares productivas o no, que por la estructura del asentamiento no son susceptibles de ser delimitadas como suelo urbano, ni por tanto llegar a conformar un núcleo de población, a fin de evitar que su transformación en núcleo urbano desvirtúe las características tradicionales que se tratan de preservar.

2. Dentro del término municipal de Mijas se entiende por este suelo aquel que presenta viviendas dispersas sobre minifundio, generalmente a lo largo de un camino y normalmente relacionadas con la agricultura, con servicios comunes mínimos: acceso rodado, agua de pozo o fuente común, saneamiento en pozo ciego que deberá de ir transformándose en cualquier otro sistema de depuración de aguas residuales con garantías técnicas de no contaminar las aguas freáticas.

3. El presente Plan define cinco Zonas de Diseminado

D-1. Camino de Ojén a Mijas y Menente.

D-2. Valtocado.

D-3. El Hornillo.

D-4. La Alquería.

D-5. Osunillas.

4. Condiciones de edificación y uso: Se permiten sólo las construcciones y usos siguientes:

- Construcciones que guardan relación con la naturaleza de la finca, necesarias para el desarrollo de actividades primarias.

- Instalaciones permanentes o no permanentes de restauración.

- Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.

- Equipamiento comunitario.

[19] Sin perjuicio, en su caso, de la aplicación del régimen de protección establecido por el POT de la Costa del Sol Occidental en caso de que lo hubiera integrado en el ámbito de algún suelo protegido; así como de las limitaciones para la construcción de viviendas en Suelo No Urbanizable establecidas en el artículo 52 de la LOUA

- Vivienda, en su exclusivo carácter unifamiliar y aislado conforme a lo establecido en el Capítulo 4º de este Título para la *vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios* apdo. 3.3; y para la *vivienda familiar autónoma* apdo. 4.

Art. 384.- Plan Especial de Regulación de Usos Industriales.

En las márgenes del Río Fuengirola se han desarrollado una serie de usos industriales en Suelo No Urbanizable que es necesario someter a revisión en orden a determinar las posibilidades de su eliminación o, caso de estar muy desarrollado y ser alto el número y categoría de las instalaciones, legalizar las mismas.

Para ello se redactará y tramitará un Plan Especial de Regulación de Usos Industriales con los siguientes criterios:

- Mantener y legalizar las instalaciones cuya rentabilidad social sea clara y su aspecto físico sean los adecuados.

- Declarar fuera de ordenación e instar a su desmantelamiento las que no cumplan las condiciones anteriores.

- Dotar de infraestructuras a las que permanezcan.

Art. 385.- Yacimientos Arqueológicos.

En el Término Municipal de Mijas se han detectado yacimientos arqueológicos, son:

a) Villa Romana de la Butibamba.

b) Villa Romana de la Finca Acevedo.

c) Villa Romana de Haza del Algarrobo.

d) Yacimiento subacuático de la Butibamba.

e) Yacimiento subacuático del Faro de Calaburras.

No habiéndose realizado ninguna prospección en el término municipal no consta ningún yacimiento en el Catálogo Provincial de Yacimientos; no obstante se prevé la siguiente normativa de protección:

1. En todos estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

a) Los movimientos de tierras de cualquier naturaleza, excepto los directamente ligados a la investigación científica del yacimiento.

b) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de investigación y el mantenimiento de estos yacimientos.

c) La tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo.

d) La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas, las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

e) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza

f) Las extracciones de arena y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades.

g) Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

h) Las obras e instalaciones turístico-recreativas.

i) Las construcciones y edificaciones publicas singulares.

j) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.

k) Todo tipo de obras de carácter infraestructural, así como sus instalaciones anejas, temporales o no.

i) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

2. Se consideran usos compatibles de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tramitación de licencia urbanística para la eventual realización de actividades como: talas de arbolado, cerramientos o vallados de carácter cinegético, captaciones de agua u obras de protección hidrológica, se realizará de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 44.2 del reglamento de Gestión Urbanística. En todo caso será preceptiva la correspondiente autorización o concesión administrativa del organismo competente en la materia para la tramitación de la misma.

b) Aquellas instalaciones que, contempladas dentro de un proyecto unitario. tiendan a mostrar o exponer las características del yacimiento científico, debiendo en este caso tramitarse con arreglo al procedimiento establecido en el Art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización e informe del organismo competente.

3. Los criterios de Catalogación, Tipología y Zonificación arqueológica con los grados de protección y las obligaciones derivadas de ellos serán determinados en el propio proceso de delimitación de los ámbitos dichos.

CAPÍTULO 6º.- REGULACIÓN DE CAMINOS

Art. 386.- Definición y régimen.

Las vías de servicio, o de carácter complementario de actividades implantadas en Suelo no Urbanizable que habitualmente no tienen ancho mayor de seis metros y sus pavimentos los son del tipo económico (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones hidráulicos de escaso espesor).

Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

Art. 387.- Licencia.

1. De conformidad con lo establecido en el Capítulo 4º del Título I de estas Normas, la apertura de caminos está sujeta a licencia municipal.

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

a) Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el Suelo no Urbanizable.

La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración, por lo que quedan exceptuados de este requisito.

b) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

c) La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

Art. 388.- Evaluación Ambiental. [20]

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de Calidad de la Ambiental establece los instrumentos de prevención y control ambiental necesarios para prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones. En el Anexo Primero de dicha Ley se establecen las distintas categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de Prevención y Control Ambiental:

a) Se encuentran sometidas a la autorización ambiental integrada:

- La construcción, montaje, explotación o traslado de instalaciones públicas y privadas en las que se desarrollen alguna o parte de las actuaciones señaladas en el Anexo I de la citada Ley 7/2007.

[20] El contenido de este artículo que modificado según las disposiciones de la vigente normativa ambiental en Andalucía.

- La modificación sustancial de las instalaciones o parte de las mismas anteriormente mencionadas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 27.1.e) de esa Ley 7/2007, quedan exceptuadas de autorización ambiental integrada las instalaciones o parte de las mismas mencionadas en el apartado anterior que sirvan exclusivamente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos y que no se utilicen por más de dos años.

b) Se encuentran sometidas a la autorización ambiental unificada:

- Las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I de la Ley 7/2007.

- La modificación sustancial de las actuaciones anteriormente mencionadas.

- Actividades sometidas a calificación ambiental que se extiendan a más de un municipio.

- Las actuaciones públicas y privadas que, no estando incluidas en los apartados anteriores, puedan afectar directa o indirectamente a los espacios de la Red Ecológica Europea Natura 2000, cuando así lo decida la Consejería competente en materia de medio ambiente. Dicha decisión deberá ser pública y motivada y ajustarse a los criterios establecidos en el Anexo III del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

- Las actuaciones recogidas en el primer punto del presente apartado y las instalaciones o parte de las mismas previstas en el apartado 1.a) del artículo 20 de la Ley 7/2007, así como sus modificaciones sustanciales, que sirvan exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos y que no se utilicen por más de dos años cuando así lo decida la Consejería competente en materia de medio ambiente. Dicha decisión deberá ser pública y motivada y ajustarse a los criterios establecidos en el Anexo III del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio.

- Otras actuaciones que por exigencias de la legislación básica estatal deban ser sometidas a evaluación de impacto ambiental.

c) Están sometidas a requisito de evaluación ambiental de planes y programas, así como sus modificaciones, señalados en las categorías 12.1 y 12.2 del Anexo I de la Ley 7/2007 que cumplan los dos requisitos siguientes:

1.º Que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía.

2.º Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el primer punto del presente apartado, así como los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial y aquellos distintos a los previstos en la categoría 12.1 del Anexo I de la Ley 7/2007 y sus modificaciones, cuando la Consejería competente en materia de medio ambiente, mediante resolución motivada que se hará pública, determine, respecto de los mismos, la existencia de efectos significativos en el medio ambiente, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en las categorías 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 y 12.8 del Anexo I de la Ley 7/2007.

No estarán sometidos a evaluación ambiental los siguientes planes y programas:

- Los que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia.

- Los de carácter financiero o presupuestario.

d) Están sometidas a calificación ambiental las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I de la Ley 7/2007 y sus modificaciones sustanciales.

e) Son autorizaciones de control de la contaminación ambiental a los efectos de esta Ley 7/2007 las siguientes:

- Autorización de emisiones a la atmósfera.

- Autorización de vertidos a aguas litorales y continentales.

- Autorización de producción de residuos.

- Autorización de gestión de residuos.

TÍTULO IX.- OTRAS DISPOSICIONES

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

D.T. PRIMERA.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que resulten disconformes con el mismo son calificados como Fuera de Ordenación.

2. Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la ordenación, la calificación o los usos del Suelo que este Plan determina, quedan sometidos al régimen definido en la legislación urbanística.

3. Los edificios o instalaciones que, adecuándose a la ordenación, la calificación y los usos del suelo que el presente Plan determina, resultaren disconformes con las Normas Reguladoras de la edificación en la zona o sub-zona en que se ubiquen, podrán ser objeto de toda clase de obras de consolidación, conservación, reforma interior y cualesquiera análogas encaminadas al mantenimiento y rehabilitación del edificio, que se autorizarán por el procedimiento ordinario de concesión de licencias, cuando no esté programada su expropiación ni sea esta necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan y siempre que:

a) La edificación o instalación no se encuentre en situación legal de ruina.

b) Las obras no aumenten el volumen edificado.

c) Las obras no excedan del deber normal de conservación.

D.T. SEGUNDA.- PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO[1]

Los Planes Parciales que el presente Plan General clasifica como Suelo Urbano, podrán seguir desarrollándose con arreglo a sus propias determinaciones en tanto estas no sean contradictorias con las del Plan General.

De existir disconformidad entre las determinaciones del Plan Parcial y el Plan General ya sea por zonificación, ordenanzas, localización o cuantía de los equipamientos o por cualquier otra causa, prevalecerán inexcusablemente las determinaciones del Plan General. En este supuesto no será preceptiva la tramitación de modificación de elementos del Plan Parcial,

[1] Esta D.T. se refiere a Planes Parciales clasificados como Suelo Urbano en el PGOU-99.

bastando a tales efectos el escrupuloso respeto del Plan General y cumplimiento de todas y cada una de sus previsiones.

D.T. TERCERA.- PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO INCLUIDOS EN UNIDAD DE EJECUCION[2]

Los Planes Parciales que el presente Plan General clasifica como Suelo Urbano, incluidos no obstante en una Unidad de Ejecución, estarán sujetos a las mismas reglas de la disposición transitoria segunda, y además a las siguientes:

1. Si como consecuencia de la nueva ordenación se alterase la distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento anterior, se procederá a la ejecución de la Unidad de Ejecución mediante un nuevo sistema de actuación o por la modificación y actualización del ya existente, según los casos.

2. La modificación, actualización o nueva equidistribución irá precedida de la formulación, siempre a instancia de la parte interesada, de un Expediente de Adaptación al Plan General donde se incorporen las determinaciones del Plan General y las del Plan Parcial que no sufran modificaciones, se cuantifiquen los beneficios y cargas derivados del planeamiento y se comparen sus resultados con los resultantes de la equidistribución realizada con anterioridad.

Informado favorablemente por los servicios técnicos municipales y sancionado el informe por el Ayuntamiento Pleno, dicho Expediente de Adaptación se incorporará a los expedientes de equidistribución resultantes del sistema de actuación previsto en la Unidad de Ejecución; expedientes de equidistribución que tendrán la tramitación reglamentaria.

3. La ejecución del planeamiento se regirá por lo determinado por el artículo 23 de las presentes Normas Urbanísticas.

D.T. CUARTA.- PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO[3]

Los Planes Parciales existentes en el momento de aprobación inicial de este Plan General, cualquiera que fuese el grado de tramitación administrativa en el que se encontraren, cuyo

---

[2] Esta D.T. se refiere a Planes Parciales clasificados como Suelo Urbano incluido en Unidad de Ejecución en el PGOU-99. La aplicación de la misma ha quedado desplazada por el régimen urbanístico aplicable según la clasificación y categoría otorgada al suelo en la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

[3] Esta D.T. se refiere a Planes Parciales clasificados como Suelo Urbanizable Programado en el PGOU-99

suelo resulta clasificado por este Plan General como Urbanizable Programado, quedan sin valor, vigencia o efecto alguno.

Los promotores del Plan Parcial, por sí solos en el supuesto de que constituyan un sector de planeamiento, o con los restantes titulares del suelo del sector de planeamiento donde se ubique, promoverán un Plan Parcial "ex novo" con arreglo a las determinaciones del Plan General y conforme con los plazos y prioridades establecidas en el Programa de Actuación.

D.T. QUINTA.- PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO[4]

Los Planes Parciales existentes en el momento de aprobación inicial de este Plan General, cualquiera que fuese el grado de tramitación administrativa en el que se encontrasen, cuyo suelo es clasificado por el Plan General como Suelo Urbanizable No Programado, quedan sin valor, vigencia o efecto alguno.

D.T. SEXTA.- PLANES PARCIALES EN REGIMEN TRANSITORIO[5]

Sobre determinados sectores de planeamiento parcial, vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se delimitan en los planos "A", "C" y "D", unos ámbitos de planeamiento sometidos al régimen transitorio según establece el artículo 19.3 del Reglamento de Planeamiento.

Dichos suelos en función de la afección que las determinaciones del Plan General representan sobre sus ordenanzas, trazado viario o equidistribución habrán de desarrollarse conforme a las siguientes:

A. Si el Plan General modifica sus ordenanzas y/o trazado viario habrán de desarrollarse mediante un Expediente de Adaptación con el contenido y determinaciones de un Plan Especial de Reforma Interior en el primero de los casos, o de un Estudio de Detalle en el segundo. En ambos casos su tramitación administrativa será la prevista reglamentariamente para el Estudio de Detalle: es decir, aprobación inicial, quince días de información al público y aprobación definitiva

B. Si como consecuencia de la aplicación de las determinaciones del Plan se alterase la distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento --en el supuesto de que hubiese adquirido firmeza en vía administrativa- se deberá formular un Expediente

[4] Esta D.T. se refiere a Planes Parciales clasificados como Suelo Urbanizable No Programado en el PGOU-99

[5] Esta D.T. se refiere a Planes Parciales en régimen transitorio en el PGOU-99. La aplicación de la misma ha quedado desplazada por el régimen urbanístico aplicable según la clasificación y categoría otorgada al suelo en la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

de Adaptación al Plan General con las determinaciones, contenidos y tramitación regulados en la Disposición Transitoria Tercera.

C. No siendo necesario tramitar el expediente de adaptación si el Plan General no ha modificado ninguna de las determinaciones del Expediente de Regularización o del Plan Parcial aprobado definitivamente. Siendo este el caso de los siguientes sectores:

SUP-C1.- Sitio de Calahonda II.
SUP-C3.- Riviera del Sol III.
SUP-C9.- Jardín Botánico.
SUP-C13.- Fuentelegrales.
SUP-C18.- Cosmopolis I.
SUP-C16.- Arepol-Chaparral.
SUP-C20.- Polar-Sol.
SUP-R10.- Las Lomas del Flamenco.
SUP-R11.- Mijas-Golf.
SUP-S9.- Las Lomas de Mijas,
SUP-S11.- Buena Vista.
SUP-S16.- La Alquería.
SUP-S19.- Rosa de Piedras.

Además de éstas, estarán sometidos a las siguientes determinaciones:

1.- Los sectores de planeamiento clasificados dentro del régimen urbanizable transitorio, con arreglo a las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación del Plan General quedan adscritos a los efectos de su desarrollo y ejecución en la primera etapa cuatrienal de las dos que componen el Programa.

2.- El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el número anterior, dará lugar, en la revisión cuatrienal del Programa de Actuación, a la revisión de su condición de Suelo Urbanizable Transitorio y sometido al Régimen General y uniforme del Suelo Urbanizable

3.- Si en el momento de la Aprobación Definitiva del presente Plan General el sector en cuestión hubiese realizado las cesiones, la equidistribución y estuviese en fase de ejecución de las obras de urbanización, dispondrá del plazo de un año para cumplimentar lo determinado por los anteriores apartados A y B. Regulándose la concesión de licencias de obra, urbanización o parcelación por lo determinado del Artículo 23 de las presentes Normas Urbanísticas en su apartado 2b.

El incumplimiento del plazo dado sin haber adquirido firmeza en vía administrativa el nuevo documento de equidistribución dará lugar a la suspensión de licencias en el ámbito de actuación basta tanto no se cumplimente lo dispuesto.

D.T. SÉPTIMA.- PARCELAS EN ZONAS CONSOLIDADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION DEL PLAN GENERAL

Las parcelas de Suelo Urbano registradas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, cuya superficie fuera inferior a la establecida como mínima en la Ordenanza específica de la zona donde se ubiquen, podrán, no obstante, ser edificadas siempre que se cumplan las demás condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza correspondiente.

D.T. OCTAVA.- ALCANCE DEL PLANEAMIENTO APROBADO.

1. El planeamiento de desarrollo que incorpora su ordenación pormenorizada a este Texto Refundido, por encontrarse aprobado definitivamente, es el que se relaciona en el apartado 2.3 de la Memoria.

2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada de los sistemas generales ejecutados, de los ámbitos adscritos a las categorías de Suelo Urbano No Consolidado –*Actuaciones Aisladas (AA), Régimen Transitorio (RT), Áreas de Reforma (ARI), Ordenación Pormenorizada (OP) y Ordenación Diferida (OD)*–, así como en los adscritos a las categorías de Suelo Urbanizable con algún tipo de desarrollo –*Ordenado en Ejecución (OE), Ordenado Transitorio (OT), Sectorizado en Desarrollo (SD)*–.

3. La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

D.T. NOVENA.- INTERPRETACIÓN DE LOS PRECEPTOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN RELACIÓN A LO ESTABLECIDO EN LA LOUA.

Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general a dicha Ley, o se efectúe su Revisión, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigente se aplicarán las siguientes reglas:

- Serán inaplicables aquellas disposiciones del planeamiento vigente que fuesen contradictorias con los preceptos de inmediata y directa aplicación de la LOUA.
- Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.

1. El presente documento constituye un instrumento completo y actualizado de la ordenación urbanística aplicable en el Municipio de Mijas, imprescindible para el correcto ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

2. Las remisiones a la legislación urbanística contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General que permanecen vigentes tras la entrada en vigor de la Adaptación Parcial, se entenderán realizadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo, las remisiones a la legislación sectorial, se entenderán realizadas a las Leyes vigentes en el momento de su aplicación.

3. Toda parcela que, producto de la redacción de este Texto Refundido, haya experimentado cambios en su calificación, índice de edificabilidad, densidad, tipología o cualquier otro parámetro definitorio de sus características urbanísticas, no derivados expresamente de innovaciones del planeamiento general o de planes de desarrollo aprobados, mantendrá los parámetros que tuviere asignados en el instrumento de planeamiento, general o de desarrollo, anterior a este documento.

4. Asimismo, prevalecerán en todo momento las determinaciones del instrumento de planeamiento que hubiese establecido con mayor detalle la ordenación urbanística de cualquier espacio o ámbito –corregida en su caso por el resultado de la ejecución material de las obras de urbanización- sobre la que erróneamente se hubiese podido reflejar en el presente Texto Refundido.

CUADROS ANEXOS

1.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. RESUMEN

NÚCLEO	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)		IND.EDF M2t/M2s	EDIFICAB. M2t	USO	TIPOL. CARACT.	TIPOLOGIAS	DOTACIONES	
			RÉGIMEN Art.55.2	RÉGIMEN Art.55.1						ÁREAS LIBRES	EQUIPAM.
COSTA-LA CALA	UE-C02 (AA)	CALAHONDA ROYALE	131.452		0,490	64.411	RES	-	BLQ-3/AIS-3	11.800	-
	UE-C07 (OD)	CAMPING JARALES		34.070	0,300	10.221	RES	AIS	AIS-3/CO	1.355	-
	UE-C08 (RT)	FINCA ANA MARIA II		42.963	0,200	8.593	RES	AIS	AIS-3/ADS-3	13.360	-
	UE-C09 (OP)	INDUSTRIAL LA CALA		24.000	0,800	19.200	IND	ADS	IND-3	-	-
	UE-C11 (AA)	CORTIJO CALAHONDA SUR	15.000		0,210	3.150	RES	-	CJ-1	2.917	-
	UE-C13 (OP)	PRADO MARINA I		18.296	0,550	10.063	RES	CJ	CJ-3	438	-
	UE-C14 (OP)	PRADO MARINA II		13.186	0,300	3.956	RES	CJ	CJ-3/CO	4.360	-
	SUP-C20RT (AA)-1	POLARSOL	33.867		0,034	1.140	TUR	-	CJ-1	-	-
	SUP-C20RT (AA)-2	POLARSOL	28.400		0,525	14.907	TUR	-	CJ-2/CJ-3	-	-
	SUP-C24 (AA)	HIPÓDROMO	72.525		0,200	14.505	TUR	ADS	AIS/ADS/CJ-1/CJ-3	18.974	11.167
	TOTAL COSTA-LA CALA		**281.244**	**132.515**	**0,363**	**150.146**				**53.204**	**11.167**
LAS LAGUNAS	UE-L02 (AA)	C/ RIO PADRÓN	22.030		1,630	35.909	RES	-	POP-2/IND-2	-	-
	UE-L11 (AA)	POLIDEPORTIVO III	25.759		1,900	48.942	RES	-	BLQ-1	12.650	-
	UE-L12 (ARI)	AVDA. DE MIJAS I		12.152	1,650	20.051	RES	BLQ	BLQ-1	-	-
	UE-L15 (OD)	POLIDEPORTIVO IV		32.358	1,000	32.358	RES	BLQ	BLQ-1/POP-2	-	2.242
	UE-L16 (AA)	CAMINO DE CAMPANALES	106.370		1,000	106.370	IND	-	IND-2	10.637	-
	UE-L18 (AA)	C/ JILGUERO	24.161		0,900	21.745	RES	-	POP-2	-	248
	UE-L20 (ARI)	PROLONGACIÓN C/ PALOMAR		19.636	1,100	21.600	RES	BLQ	BLQ-2/POP-2	1.600	-
	UE-L25 (ARI)	ENTRE EL COTO Y CAMPOMIJAS I		14.219	0,800	11.375	RES	ADS	ADS-2/AIS-4	1.079	-
	UE-L27 (OD)	JUNTO AL ALBAÑIL		16.720	0,400	6.688	TUR	AIS	AIS-3	-	-
	UE-L28 (AA)	EL HORNILLO	141.080		0,450	63.486	RES	-	AIS-3/CJ-2	9.380	-
	UE-L31 (OD)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA II		80.960	0,450	36.432	COM	BLQ	CO/AIS-3	8.840	-
	UE-L32 (OP)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA III		87.730	0,450	39.479	COM	BLQ	CO/AIS-3	12.120	-
	UE-L33 (RT)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA IV		47.900	0,400	19.160	TUR	AIS	CO/AIS-3	9.122	-
	TOTAL LAGUNAS		**319.400**	**311.675**	**0,735**	**463.594**				**65.428**	**2.490**

NÚCLEO	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)		IND.EDF M2t/M2s	EDIFICAB. M2t	USO	TIPOL. CARACT.	TIPOLOGIAS	DOTACIONES	
			RÉGIMEN Art.55.2	RÉGIMEN Art.55.1						ÁREAS LIBRES	EQUIPAM.
MIJAS	UE-M01 (OD)	CTRA. CIRCUNVALACION		3.920	1,000	3.920	RES	POP	AIS-3/POP-1	-	-
	UE-M04 (OP)	PASAJE MIRADOR		1.056	1,500	1.584	RES	POP	POP-1	-	-
	UE-M05 (OP)	C/ LARGA DEL PALMAR		2.050	0,950	1.948	RES	POP	POP-1	-	-
	UE-M06 (OP)	Cno. FUENTE DEL ALGARROBO I		18.780	0,500	9.390	RES	AIS	AIS-3/POP-1	-	-
	UE-M07 (AA)	Cno. FUENTE DEL ALGARROBO II	33.600		0,360	12.096	RES	-	AIS-3/ADS-1	1.520	8.000
	UE-M08 (OD)	CTRA. COIN III		6.094	0,700	4.266	RES	POP	AIS-3/POP-1	-	-
	UE-M09 (AA)	CAMINO OJEN-MARBELLA	12.511		0,450	5.630	RES	-	AIS-3/ADS-3	1.080	-
	UE-M10 (AA)	LAS MUÑEQUERAS	33.384		0,250	8.346	RES	-	AIS-4	-	-
	UE-M11 (AA)	HUERTO DE LOS NARANJOS	11.800		0,450	5.310	RES	-	ADS-3/CJ-1	-	855
	TOTAL MIJAS		**91.295**	**31.900**	**0,426**	**52.489**				**2.600**	**8.855**
RIO	UE-R02-R03-R04 (ARI)	PARQUE DE LAS LAGUNAS II		241.029	1,050	253.080	RES	BLQ	BLQ-1/IND-1	32.643	28.639
	UE-R05 (OD)	ACEVEDO		15.000	0,400	6.000	RES	-	ADS/CJ	-	-
	TOTAL RIO			**256.029**	**1,012**	**259.080**				**32.643**	**28.639**

NÚCLEO	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)		IND.EDF M2t/M2s	EDIFICAB. M2t	USO	TIPOL. CARACT.	TIPOLOGIAS	DOTACIONES	
			RÉGIMEN Art.55.2	RÉGIMEN Art.55.1						ÁREAS LIBRES	EQUIPAM.
SIERRA	UE-S01 (AA)	LA LOMA	10.895		0,310	3.377	RES	-	AIS-4/ADS-2	-	-
	UE-S02 (AA)	LA MEDIA LEGUA	9.316		0,120	1.118	RES	-	AIS-2-3-4/ADS-2	-	-
	UE-S03 (OD)	CORTIJO BAJO		40.160	0,400	16.064	RES	AIS	AIS-2/ADS-3	10.800	-
	UE-S04 (RT)	LA ALCAPARRA I		22.540	0,270	6.086	RES	AIS	ADS-3	5.805	-
	UE-S05 (OD)	LA ALCAPARRA II		69.680	0,270	18.814	RES	AIS	AIS-4	9.210	-
	UE-S06 (AA)	ARROYO LAS PALMAS	56.520		0,300	16.956	RES	-	AIS-3/AIS-4	5.652	-
	UE-S09 (AA)	CAMINO PEÑABLANQUILLA	12.368		0,400	4.947	RES	-	AIS-3	611	-
	UE-S10 (AA)	CIELO MIJAS	47.130		0,312	14.705	RES	-	ADS-2	-	-
	UE-S11 (AA)	LA CASITA COLORADA	8.008		0,220	1.762	RES	-	ADS-4	-	-
	UE-S12 (AA)	ESPARTALES I	49.800		0,300	14.940	RES	-	AIS-3/AIS-4	-	-
	UE-S13 (OP)	ESPARTALES II		23.480	0,270	6.340	RES	AIS	AIS-3	8.585	-
	UE-S15 (OD)	OSUNILLAS II		65.070	0,300	19.521	RES	AIS	AIS-3/AIS-4/ADS-2	2.600	-
	UE-S17 (OD)	OSUNILLAS III		65.200	0,300	19.560	RES	AIS	AIS-3/CO	1.800	600
	UE-S20 (OD)	ARROYO PAJARES		13.120	0,300	3.936	RES	AIS	AIS-3	1.760	-
	UE-S22 (OD)	CTRA. COIN I		20.340	0,300	6.102	RES	AIS	AIS-3	880	-
	UE-S23 (OD)	CTRA. COIN II		59.480	0,300	17.844	RES	AIS	AIS-4	-	-
	UE-S24 (OD)	EL CERRAJON		61.920	0,300	18.576	RES	AIS	AIS-4/ADS-3	15.480	-
	UE-S25 (OD)	ARROYO DEL CAÑADON		82.720	0,190	15.717	RES	AIS	AIS-4	13.960	-
	UE-S26 (AA)	SITIO DE VALTOCADO I	679.885		0,160	108.782	RES	-	AIS-4/AIS-5/CO	5.233	-
	UE-S27 (AA)	SITIO DE VALTOCADO II	83.400		0,100	8.340	RES	-	AIS-5	17.760	-
	UE-S28 (OD)	BARRANCO DEL CONDE I		96.480	0,350	33.768	RES	AIS	AIS-3/AIS-5/CO	10.120	-
	UE-S29 (OD)	BARRANCO DEL CONDE II		84.400	0,300	25.320	RES	AIS	AIS-2/AIS-3	10.060	-
	TOTAL SIERRA		**957.322**	**704.590**	**0,230**	**382.573**				**120.316**	**600**
	TOTAL SEGÚN RÉGIMEN APLICABLE		**1.649.261**	**1.436.709**							
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - TOTAL		**3.085.970**			**1.307.883**				**274.191**	**51.751**

2.- ÁMBITOS OBLIGADOS A LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

ÁMBITOS A LOS QUE RESULTA DE APLICACIÓN LA OBLIGACIÓN DE DESTINO A VIVIENDA PROTEGIDA DE, AL MENOS, EL 30% DEL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDA EN EL MISMO POR EL PLAN GENERAL, CON EXPRESIÓN DE LA EDIFICABILIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA RESULTANTE A ESTE USO.

ÁMBITOS DE SUELO URBANO OBLIGADOS A ESTABLECER RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA. CUANTIFICACIÓN DE DICHA RESERVA.

SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERF. (m2)	ÍNDICE (m2t/m2s)	EDIFICAB. (E) (m2t)	DENSIDAD INICIAL (Viv/Ha)	NÚMERO INICIAL VIVIENDAS (AA)	VIVIENDAS LIBRES (70% s/AA)	VIVIENDA PROTEGIDA		
								EDIFICAB. (m2t) (0,30xE)	VIVIENDAS (BB) (30% s/AA)	VIVIENDAS (CC) (1 Viv/100 m2t)
UE-C07 (OD)	CAMPING JARALES	34.070	0,300	10.221	12,034	41	29	3.066	0	31
UE-L15 (OD)	POLIDEPORTIVO IV	32.358	*1,000*	*32.358*	*75,000*	*243*	*170*	*9.707*	*73*	*0*
UE-L27 (OD)	JUNTO AL ALBAÑIL	16.720	0,400	6.688	22,727	38	27	2.006	0	20
UE-L31 (OD)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA II	80.960	0,450	36.432	12,846	104	73	10.930	0	109
UE-M01 (OD)	CTRA. CIRCUNVALACION	3.920	*1,000*	*3.920*	*75,000*	*29*	*20*	*1.176*	*9*	*0*
UE-M08 (OD)	CTRA. COIN III	6.094	0,700	4.266	*75,000*	*46*	*32*	1.280	*14*	*0*
UE-R05 (OD)	ACEVEDO	15.000	0,400	6.000	40,000	60	42	1.800	0	18
UE-S03 (OD)	CORTIJO BAJO	40.160	0,400	16.064	25,398	102	71	4.819	0	48
UE-S05 (OD)	LA ALCAPARRA II	69.680	0,270	18.814	13,490	94	66	5.644	0	56
UE-S15 (OD)	OSUNILLAS II	65.070	0,300	19.521	20,286	132	92	5.856	0	59
UE-S17 (OD)	OSUNILLAS III	65.200	0,300	19.560	17,178	112	78	5.868	0	59
UE-S20 (OD)	ARROYO PAJARES	13.120	0,300	3.936	16,768	22	15	1.181	0	12
UE-S22 (OD)	CTRA. COIN I	20.340	0,300	6.102	17,207	35	25	1.831	0	18
UE-S23 (OD)	CTRA. COIN II	59.480	0,300	17.844	14,963	89	62	5.353	0	54
UE-S24 (OD)	EL CERRAJON	61.920	0,300	18.576	10,013	62	43	5.573	0	56
UE-S25 (OD)	ARROYO DEL CAÑADON	82.720	0,190	15.717	9,429	78	55	4.715	0	47
UE-S28 (OD)	BARRANCO DEL CONDE I	96.480	0,350	33.768	14,407	139	97	10.130	0	101
UE-S29 (OD)	BARRANCO DEL CONDE II	84.400	0,300	25.320	18,128	153	107	7.596	0	76
TOTAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		847.692		295.106		1.579	1.104	**88.532**	**860**	

NOTAS: (E): Los valores representados en cursiva y subrayado se corresponden con el límite máximo establecido en el artículo 17.1.1º) de la LOUA.

(AA): Para el cálculo inicial del número de viviendas se ha estimado tomando como límite cuantitativo el resultante de aplicar el parámetro de suelo (parcela mínima) de la Ordenanza asignada por el Plan General, siendo el valor que resultaría para el ámbito sin aplicar reserva para vivienda protegida. Los valores representados en cursiva y subrayado se corresponden con el límite establecido en el artículo 17.1.1º) de la LOUA.

(BB)-(CC): Para el cálculo total del número viviendas protegidas en cada ámbito, se adopta el mayor de entre las que corresponde de aplicar el 30% al número inicial de viviendas (AA); o las que corresponde de aplicar a la edificabilidad de vivienda protegida una superficie máxima de 100 m2t por vivienda. Esto último en función de los criterios tipológicos que la Adaptación Parcial establece para la reserva de vivienda protegida. El número máximo de viviendas en cada ámbito expresado en la última columna queda establecido por la suma de viviendas libres y protegidas.

*** :** Aquellos sectores en los que el PGOU haya previsto en su ordenación ámbitos con zonificación distinta a la residencial, realizarán la reserva de vivienda protegida conforme a la edificabilidad residencial resultante de dicha ordenación. Ello dará lugar a la corrección correspondiente en el número total de viviendas conforme a los criterios establecidos en la Adaptación Parcial.

ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO OBLIGADOS A ESTABLECER RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA. CUANTIFICACIÓN DE DICHA RESERVA.

SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERF. (m2)	ÍNDICE M2t/M2s	EDIFICAB. M2t (E)	DENSIDAD Viv/Ha	NÚMERO VIVIENDAS (AA)	VIVIENDAS LIBRES (70% s/AA)	VIVIENDA PROTEGIDA		
								EDIFIC.MIN. (m2t) (0,50X0,30xE)	EDIFICAB. TIPO (m2t) (0,30xE)	VIVIENDAS (30% s/AA)
SUP-C03BIS (S)	FINCA EL JINETE	54.325	0,176	9.561	20,00	109	76	1.434	2.868	33
SUP-C06B (S)	CORTIJO COLORADO	59.599	0,250	14.900	25,00	149	104	2.235	4.470	45
SUP-C06D (S)	SAN ANDRES	41.026	0,250	10.257	25,00	103	72	1.538	3.077	31
SUP-C14 (S)	EL CHAPARRAL GOLF	436.980	0,200	87.396	20,00	874	612	13.109	26.219	262
SUP-C15 (S)	SUR PARQUE DE RECREO I	224.645	0,200	44.929	20,00	449	315	6.739	13.479	135
SUP-C19 (S)	SUR PARQUE DE RECREO II	234.045	0,200	46.809	20,00	468	328	7.021	14.043	140
SUP-R01 (S)	EL ACEBEDO	290.745	0,200	58.149	20,00	581	407	8.722	17.445	174
SUP-R02 (S)	CERRO DE LAS PERDICES	100.428	0,200	20.086	20,00	201	141	3.013	6.026	60
SUP-L01 (S)	CERRILLO DE LAS MENTIRAS	99.710	0,200	19.942	20,00	199	140	2.991	5.983	60
SUP-L04 (S)	HUERTA DEL MALAGUEÑO	531.385	0,200	106.277	20,00	1.063	744	15.942	31.883	319
SUP-L06-07-13 (S)	AVDA. DE MIJAS II	243.317	0,400	97.327	40,00	973	681	14.599	29.198	292
SUP-L08 (S)	EL MORRALILLO I	125.560	0,200	25.112	20,00	251	176	3.767	7.534	75
SUP-L10 (S)	EL MORRALILLO III	505.257	0,200	101.051	20,00	1.011	707	15.158	30.315	304
SUP-L12 (S)	ARROYO REAL	135.820	0,200	27.164	20,00	272	190	4.075	8.149	82
SUP-L14 (S)	EL MORRALILLO II	37.488	0,300	11.246	30,00	112	78	1.687	3.374	34
SUP-S01 (S)	ARROYO PILONES	268.060	0,200	53.612	20,00	536	375	8.042	16.084	161
SUP-S03 (S)	LA ALONDRA	255.160	0,200	51.032	20,00	510	357	7.655	15.310	153
SUP-S13A (S)	ESPARTALES I	25.954	0,200	5.191	20,00	52	36	779	1.557	16
SUP-S13B (S)	ESPARTALES I	101.566	0,200	20.313	20,00	203	142	3.047	6.094	61
SUP-S17 (S)	LOS PILONES	390.800	0,200	78.160	20,00	782	547	11.724	23.448	235
SUP-S18 (S)	VALTOCADO	448.000	0,200	89.600	12,00	538	377	13.440	26.880	161
TOTALES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		4.609.870		978.113		9.436	6.605	**146.717**	**293.436**	**2.833**

3.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

ZONA	CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	NÚMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL (Viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	POBLACIÓN EQUIVALENTE (Hab)
COSTA-LA CALA	Consolidado	13.301.261	40.366	30	4.734.009	0,3559	96.878
LAS LAGUNAS	Consolidado	3.584.038	25.664	72	3.003.847	0,8381	61.594
MIJAS	Consolidado	644.169	4.818	75	506.997	0,7871	11.563
RÍO	Consolidado	3.871.583	4.261	11	784.358	0,2026	10.226
SIERRA	Consolidado	2.082.996	2.420	12	548.275	0,2632	5.808
TOTALES		**23.484.047**	**77.529**	**33**	**9.577.486**	**0,4078**	**186.070**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Rég. Art. 55.2)

ZONA	CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	NÚMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL (Viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	POBLACIÓN EQUIVALENTE (Hab)
COSTA-LA CALA	No Consolidado (Rég. Art. 55.2)	281.244	906	32	98.113	0,3489	2.175
LAS LAGUNAS	No Consolidado (Rég. Art. 55.2)	319.400	1.700	53	276.452	0,8655	4.080
MIJAS	No Consolidado (Rég. Art. 55.2)	91.295	222	24	31.382	0,3437	533
RÍO	No Consolidado (Rég. Art. 55.2)	-	-	-	-	-	-
SIERRA	No Consolidado (Rég. Art. 55.2)	957.322	1.382	14	174.926	0,1827	3.317
TOTALES		**1.649.261**	**4.210**	**26**	**580.874**	**0,3522**	**10.104**

TOTAL TÉRMINO - SUC y SUNC (Art.55.2)	**25.133.308**	**81.739**	**33**	**10.158.360**	**0,4042**	**196.174**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Rég. Art. 55.1)

ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	NÚMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL (Viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	USO GLOBAL	POBLACIÓN EQUIVALENTE (Hab)
COSTA-LA CALA	UE-C07 (OD)	CAMPING JARALES	34.070	60	17,51	10.221	0,300	RES	143
	UE-C08 (RT)	FINCA ANA MARIA II	42.963	85	19,78	8.593	0,200	RES	204
	UE-C09 (OP)	INDUSTRIAL LA CALA	24.000	-	-	19.200	0,800	IND	-
	UE-C13 (OP)	PRADO MARINA I	18.296	101	55,20	10.063	0,550	RES	242
	UE-C14 (OP)	PRADO MARINA II	13.186	40	30,00	3.956	0,300	RES	95
	TOTAL COSTA - LA CALA		**132.515**	**285**	**21,52**	**52.032**	**0,393**		**685**
LAS LAGUNAS	UE-L12 (ARI)	AVDA. DE MIJAS I	12.152	122	100,00	20.051	1,650	RES	293
	UE-L15 (OD)	POLIDEPORTIVO IV	32.358	243	75,00	32.358	1,000	RES	583
	UE-L20 (ARI)	PROLONGACIÓN C/ PALOMAR	19.636	196	100,00	21.600	1,100	RES	470
	UE-L25 (ARI)	ENTRE EL COTO Y CAMPOMIJAS I	14.219	87	61,19	11.375	0,800	RES	209
	UE-L27 (OD)	JUNTO AL ALBAÑIL	16.720	47	28,15	6.688	0,400	TUR	113
	UE-L31 (OD)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA II	80.960	182	22,52	36.432	0,450	COM	438
	UE-L32 (OP)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA III	87.730	140	15,96	39.479	0,450	COM	336
	UE-L33 (RT)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA IV	47.900	52	10,86	19.160	0,400	TUR	125
	TOTAL LAS LAGUNAS		**311.675**	**1.069**	**34,31**	**187.142**	**0,600**		**2.566**
MIJAS	UE-M01 (OD)	CTRA. CIRCUNVALACION	3.920	29	75,00	3.920	1,000	RES	70
	UE-M04 (OP)	PASAJE MIRADOR	1.056	16	151,52	1.584	1,500	RES	38
	UE-M05 (OP)	C/ LARGA DEL PALMAR	2.050	19	92,68	1.948	0,950	RES	46
	UE-M06 (OP)	Cno. FUENTE DEL ALGARROBO I	18.780	94	50,05	9.390	0,500	RES	226
	UE-M08 (OD)	CTRA. COIN III	6.094	46	75,00	4.266	0,700	RES	110
	TOTAL MIJAS		**31.900**	**204**	**63,95**	**21.107**	**0,662**		**490**

RÍO	UE-R02-R03-R04 (ARI)	PARQUE DE LAS LAGUNAS II	241.029	2.530	104,97	253.080	1,050	RES	6.072
	UE-R05 (OD)	ACEVEDO	15.000	60	40,00	6.000	0,400	RES	144
	TOTAL RÍO		**256.029**	**2.590**	**101,16**	**259.080**	**1,012**		**6.216**

SIERRA	UE-S03 (OD)	CORTIJO BAJO	40.160	119	29,68	16.064	0,400	RES	286
	UE-S04 (RT)	LA ALCAPARRA I	22.540	38	16,86	6.086	0,270	RES	91
	UE-S05 (OD)	LA ALCAPARRA II	69.680	122	16,40	18.814	0,270	RES	294
	UE-S13 (OP)	ESPARTALES II	23.480	23	10,00	6.340	0,270	RES	55
	UE-S15 (OD)	OSUNILLAS II	65.070	151	23,14	19.521	0,300	RES	361
	UE-S17 (OD)	OSUNILLAS III	65.200	137	20,96	19.560	0,300	RES	328
	UE-S20 (OD)	ARROYO PAJARES	13.120	27	21,00	3.936	0,300	RES	64
	UE-S22 (OD)	CTRA. COIN I	20.340	43	21,29	6.102	0,300	RES	104
	UE-S23 (OD)	CTRA. COIN II	59.480	116	19,42	17.844	0,300	RES	277
	UE-S24 (OD)	EL CERRAJON	61.920	99	15,94	18.576	0,300	RES	237
	UE-S25 (OD)	ARROYO DEL CAÑADON	82.720	102	12,35	15.717	0,190	RES	245
	UE-S28 (OD)	BARRANCO DEL CONDE I	96.480	198	20,55	33.768	0,350	RES	476
	UE-S29 (OD)	BARRANCO DEL CONDE II	84.400	183	21,68	25.320	0,300	RES	439
	TOTAL SIERRA		**704.590**	**1.358**	**19,27**	**207.647**	**0,295**		**3.258**

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - TOTAL TÉRMINO	**1.436.709**	**5.506**	**38**	**727.009**	**0,506**		**13.215**

4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	NÚMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL (Viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	USO GLOBAL	POBLACIÓN EQUIVALENTE (Hab)
COSTA-LA CALA	SUP-C11RT (OT)	FUENTE LEAL DE LA BUTIBAMBA	358.040	716	20	71.608	0,2000	TUR	1.719
	SUP-C12RT (OT)	COLINAS DEL CHAPARRAL	321.200	771	24	64.240	0,2000	TUR	1.850
	SUP-C16RT (OE)	AREPOL CHAPARRAL	356.440	891	25	124.754	0,3500	TUR	2.139
	SUP-C02A (OT)	RESIDENCIAL MIJAS	185.500	371	20	37.100	0,2000	TUR	890
	SUP-C06C (OT)	CALASOL	314.267	786	25	78.567	0,2500	TUR	1.886
	SUNP-C02 (OE)	ARROYO DE LA CALA	1.325.645	1.988	15	265.129	0,2000	RES	4.772
	TOTAL COSTA - LA CALA		**2.861.092**	**5.523**	**19**	**641.398**	**0,2242**		**13.256**
LAS LAGUNAS	SUP-L03 (OT)	AVDA. DE MIJAS I	294.150	1.177	40	117.660	0,4000	RES	2.824
	TOTAL LAS LAGUNAS		**294.150**	**1.177**	**40**	**117.660**	**0,4000**		**2.824**
RÍO	SUP-R05RT (OE)	CERRO DEL MAJANO	162.760	570	35	32.552	0,2000	TUR	1.367
	SUP-R10RT (OE)	LAS LOMAS DEL FLAMENCO	419.680	839	20	146.888	0,3500	TUR	2.014
	SUP-R15RT (OE)	CALAGOLF	2.041.926	4.084	20	510.482	0,2500	TUR	9.801
	SUP-R14 (OE)	P.I. LA TORRE	155.560	-	-	108.892	0,7000	IND	-
	TOTAL RÍO		**2.779.926**	**5.493**	**20**	**798.814**	**0,2874**		**13.183**
SIERRA	SUP-S02RT (OT)	EL CORTIJUELO	116.340	279	24	23.268	0,2000	TUR	670
	SUP-S06RT (OT)	PEÑABLANQUILLA	145.000	174	12	29.000	0,2000	TUR	418
	SUP-S10RT (OT)	TORREBLANCA DEL SOL	1.213.905	6.312	52	752.621	0,6200	TUR	15.150
	SUP-S11RT (OT)	BUENAVISTA	674.485	1.349	20	155.132	0,2300	TUR	3.238
	SUP-S12RT (OT)	LA KATRIA	109.560	219	20	23.008	0,2100	TUR	526
	SUP-S20RT (OT)	ALTA VERDE	137.305	124	9	27.461	0,2000	TUR	297
	SUP-S21RT (OE)	ALTA VISTA	774.865	1.550	20	154.973	0,2000	TUR	3.719
	SUP-S04B (OE)	CIELO MIJAS	43.270	87	20	8.654	0,2000	TUR	208
	TOTAL SIERRA		**3.214.730**	**10.093**	**31**	**1.174.116**	**0,3652**		**24.224**
SUELO URBANIZABLE ORDENADO - TOTAL TÉRMINO			**9.149.898**	**22.286**	**24**	**2.731.988**	**0,2986**		**53.487**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	NÚMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL (Viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	USO GLOBAL	POBLACIÓN EQUIVALENTE (Hab)
COSTA-LA CALA	SUP-C13RT (SD)	FUENTELEGRALES	281.265	563	20	61.878	0,2200	TUR	1.350
	SUP-C02B (SD)	RESIDENCIAL MIJAS	445.000	890	20	89.000	0,2000	TUR	2.136
	SUP-C03BIS (S)	FINCA EL JINETE	54.325	109	20	9.561	0,1760	TUR	261
	SUP-C06A (SD)	CERRO DEL PILAR	426.006	1.065	25	106.502	0,2500	TUR	2.556
	SUP-C06B (S)	CORTIJO COLORADO	59.599	149	25	14.900	0,2500	TUR	358
	SUP-C06D (S)	SAN ANDRES	41.026	103	25	10.257	0,2500	TUR	246
	SUP-C07 (SD)	FINCA EL CAPITÁN	195.340	391	20	39.068	0,2000	TUR	938
	SUP-C08 (SD)	CORTIJO GAMBERO	207.210	414	20	41.442	0,2000	TUR	995
	SUP-C14 (S)	EL CHAPARRAL GOLF	436.980	874	20	87.396	0,2000	TUR	2.098
	SUP-C15 (S)	SUR PARQUE DE RECREO I	224.645	449	20	44.929	0,2000	TUR	1.078
	SUP-C19 (S)	SUR PARQUE DE RECREO II	234.045	468	20	46.809	0,2000	TUR	1.123
	SUP-C21 (SD)	FINCA LOS TEJONES	189.459	360	19	35.997	0,1900	TUR	864
	TOTAL COSTA - LA CALA		**2.794.900**	**5.834**	**21**	**587.738**	**0,2103**		**14.002**
LAS LAGUNAS	SUP-L09RT (SD)	EL MORRALILLO	104.075	260	25	29.141	0,2800	TUR	624
	SUP-L11RT (SD)	EL HORNILLO	184.385	406	22	46.096	0,2500	TUR	974
	SUP-L01 (S)	CERRILLO DE LAS MENTIRAS	99.710	199	20	19.942	0,2000	TUR	479
	SUP-L02 (S)	P.I. CAMINO DE CAMPANALES	419.595	-	-	293.717	0,7000	IND	-
	SUP-L04 (S)	HUERTA DEL MALAGUEÑO	531.385	1.063	20	106.277	0,2000	TUR	2.551
	SUP-L06-07-13 (S)	AVDA. DE MIJAS II	243.317	973	40	97.327	0,4000	RES	2.336
	SUP-L08 (S)	EL MORRALILLO I	125.560	251	20	25.112	0,2000	TUR	603
	SUP-L10 (S)	EL MORRALILLO III	505.257	1.011	20	101.051	0,2000	TUR	2.425
	SUP-L12 (S)	ARROYO REAL	135.820	272	20	27.164	0,2000	TUR	653
	SUP-L14 (S)	EL MORRALILLO II	37.488	112	30	11.246	0,3000	RES	269
	TOTAL LAS LAGUNAS		**2.386.592**	**4.547**	**19**	**757.073**	**0,3172**		**10.913**

RÍO	SUP-R01 (S)	EL ACEBEDO	290.745	581	20	58.149	0,2000	TUR	1.396
	SUP-R02 (S)	CERRO DE LAS PERDICES	100.428	201	20	20.086	0,2000	TUR	482
	SUP-R03 (SD)	CERRO PIÑA	849.889	1.700	20	169.978	0,2000	TUR	4.079
	SUP-R06 (SD)	CERRO DEL MAJANO II	364.160	728	20	72.832	0,2000	TUR	1.748
	SUP-R07A (S)	INDUSTRIAL LAS LAGUNAS I	100.611	-	-	70.428	0,7000	IND	-
	SUP-R07B (S)	INDUSTRIAL LAS LAGUNAS II	116.843	-	-	81.790	0,7000	IND	-
	SUP-R08 (SD)	RINCON DEL HINOJAL	329.745	659	20	65.949	0,2000	TUR	1.583
	SUP-R09 (SD)	LOMA DEL FLAMENCO I	1.469.600	2.939	20	293.920	0,2000	TUR	7.054
	SUP-R12 (SD)	LOMAS DEL GOLF	481.250	963	20	96.250	0,2000	TUR	2.310
	SUP-R12A (SD)	LOMAS DEL GOLF	80.000	160	20	16.000	0,2000	TUR	384
	TOTAL RÍO		**4.183.271**	**7.932**	**19**	**945.381**	**0,2260**		**19.036**

SIERRA	SUP-S01 (S)	ARROYO PILONES	268.060	536	20	53.612	0,2000	TUR	1.287
	SUP-S03 (S)	LA ALONDRA	255.160	510	20	51.032	0,2000	TUR	1.225
	SUP-S04A (SD)	CIELO MIJAS	75.124	150	20	15.025	0,2000	TUR	361
	SUP-S05 (SD)	LA ALCAPARRA II	218.920	438	20	43.784	0,2000	TUR	1.051
	SUP-S08 (SD)	HAZA DEL ALGARROBO	330.560	397	12	66.112	0,2000	TUR	952
	SUP-S13A (S)	ESPARTALES I	25.954	52	20	5.191	0,2000	TUR	125
	SUP-S13B (S)	ESPARTALES I	101.566	203	20	20.313	0,2000	TUR	488
	SUP-S14 (SD)	ESPARTALES II	144.480	289	20	28.896	0,2000	TUR	694
	SUP-S17 (S)	LOS PILONES	390.800	782	20	78.160	0,2000	TUR	1.876
	SUP-S18 (S)	VALTOCADO	448.000	538	12	89.600	0,2000	TUR	1.290
	TOTAL SIERRA		**2.258.624**	**3.894**	**17**	**451.725**	**0,2000**		**9.347**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - TOTAL TÉRMINO	**11.623.387**	**22.207**	**19**	**2.741.918**	**0,2359**		**53.297**

5.- ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – ÁREA DE REPARTO: A-II																					
SECTOR	NOMBRE	ADAPTACIÓN INCIDENCIAS	SUPERFICIE (m2)	IND.EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	COEFICIENTES						COEFIC. TOTALES		APROVECHAMIENTO (ua)					APROV (% S/REAL)	
						MBR	RELATIVO	USO	COEFIC.	TIPOL.	COEFIC.	COEFIC.	RELATIVO	REAL	TIPO	PATRIMON	EXCESO	10%	PATRIMON.	EXCESO
UE-C07 (OD)	CAMPING JARALES		34.070	0,3000	10.221	5.850	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	3,6111	36.909	37.563	33.806	-588	3.691	91,5933%	-1,5933%
UE-C08 (RT)	FINCA ANA MARIA II	Plan.Desarr. Aprob.Def. 26/3/04	42.963	0,2000	8.593	7.800	1,3333	RES	1,0000	AIS	1,5000	2,0000	4,8148	41.372	47.367	42.631	-5.396	4.137	103,0425%	-13,0425%
UE-C09 (OP)	INDUSTRIAL LA CALA		24.000	0,8000	19.200	2.250	0,3846	IND	0,9000	ADS	1,2000	0,4154	1,0000	19.200	26.460	23.814	-6.534	1.920	124,0326%	-34,0326%
UE-C13 (OP)	PRADO MARINA I	Plan.Desarr. Aprob.Def. 30/10/08	18.296	0,5500	10.063	8.200	1,4017	RES	1,0000	CJ	1,1500	1,6120	3,8807	39.050	20.172	18.154	16.991	3.905	46,4898%	43,5102%
UE-C14 (OP)	PRADO MARINA II		13.186	0,3000	3.956	7.800	1,3333	RES	1,0000	CJ	1,1500	1,5333	3,6914	14.602	14.538	13.084	58	1.460	89,6022%	0,3978%
UE-C15 (SUC)	C/. BUTIPLAYA	Urbano Consolidado																		
TOTALES			**132.515**		**52.032**									**151.134**	**146.099**	**131.489**	**4.531**	**15.113**	**87,0022%**	**2,9978%**

SISTEMAS			
SISTEMA	**NOMBRE**		**SUPERFICIE**
SL-C2	Entre C1 y UE-C4.		848
SL-C3	Entre C1 y UE-C4.		605
SL-C4	Carril de Aceleración C1.		400
SL-C8	Entre UE-C07 y C1.		1.070
SL-C9	Entre C1 y C7.		1.075
SL-C10	Entre C9 y UE-C08.		310
SL-C11	Entre C7 y C8.		420
SL-C12.1	Entre C11 y C12.		732
SL-C12.2	Entre C12 y UE-C11.		276
SL-C13	Entre C12 y C10.		110
SL-C22	Torre Almenara El Faro		1.160
	COMPENSACIÓN	EXCESO UE-C15	-2.440
TOTAL SISTEMAS			**4.566**

SUPERFICIE TOTAL ÁREA REPARTO	**137.081**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – ÁREA DE REPARTO: BII																					
SECTOR	NOMBRE	ADAPTACIÓN INCIDENCIAS	SUPERFICIE (m2)	IND.EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	COEFICIENTES						COEFIC. TOTALES		APROVECHAMIENTO (ua)					APROV (% S/REAL)	
						MBR	RELATIVO	USO	COEFIC.	TIPOL.	COEFIC.	COEFIC.	RELATIVO	REAL	TIPO	PATRIMON	EXCESO	10%	PATRIMON.	EXCESO
UE-L15 (OD)	POLIDEPORTIVO IV		32.358	1,0500	33.976	9.587	1,0000	RES	1,0000	BLQ	1,0500	1,0500	1,1799	40.089	36.613	32.952	3.129	4.009	82,1953%	7,8047%
UE-L16 (AA)	CAMINO CAMPANALES	Art. 55.2 en 30/5/2000																		
UE-L19 (SUC)	CALLE SANTA ELENA	Urbano Consolidado																		
UE-L20 (ARI)	PROLONGACIÓN C/ PALOMAR		19.440	1,1000	21.384	8.125	0,8475	RES	1,0000	BLQ	1,0500	0,8899	1,0000	21.384	21.996	19.797	-551	2.138	92,5769%	-2,5769%
UE-L21 (SUC)	CAMINO LAS CAÑADAS	Urbano Consolidado																		
UE-L22 (SUC)	ENTRADA SIERREZUELA I	Urbano Consolidado																		
UE-L23 (SUC)	ENTRADA SIERREZUELA II	Urbano Consolidado																		
UE-L24 (SUC)	ENTRADA SIERREZUELA III	Urbano Consolidado																		
UE-L25 (ARI)	ENTRE EL COTO Y CAMPOMIJAS I		14.219	0,8000	11.375	9.587	1,0000	RES	1,0000	ADS	1,2000	1,2000	1,3485	15.339	16.089	14.480	-674	1.534	94,3961%	-4,3961%
UE-L26 (SUC)	ENTRE COTO Y CAMPANALES II	Urbano Consolidado																		
UE-L27 (OD)	JUNTO AL ALBAÑIL		16.720	0,4000	6.688	9.587	1,0000	TUR	1,6901	AIS	1,5000	2,5352	2,8489	19.053	18.919	17.027	121	1.905	89,3638%	0,6362%
UE-L29 (SUC)	ARROYO REAL	Urbano Consolidado																		
UE-L31 (OD)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA II		80.960	0,4500	36.432	8.125	0,8475	COM	2,5991	BLQ	1,0500	2,3129	2,5991	94.690	91.606	82.445	2.776	9.469	87,0683%	2,9317%
UE-L32 (OP)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA III	ED 14/08/2003	87.730	0,4500	39.479	8.125	0,8475	COM	2,5991	BLQ	1,0500	2,3129	2,5991	102.609	99.266	89.340	3.008	10.261	87,0683%	2,9317%
UE-L33 (RT)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA IV	ED 25/02/2000	47.900	0,4000	19.160	9.587	1,0000	TUR	1,6901	AIS	1,5000	2,5352	2,8489	54.584	54.199	48.779	347	5.458	89,3638%	0,6362%
UE-L36 (SUC)	AVDA DE LA SIERREZUELA	Urbano Consolidado																		
UE-L05 (SUC)	CORTIJO DOÑA ERMITA	Urbano Consolidado																		
UE-R02-R03-R04 (ARI)	PARQUE DE LAS LAGUNAS II	PE 27/4/2007	241.029	1,0500	253.080	8.800	0,9179	RES	1,0000	BLQ	1,0500	0,9638	1,0831	274.106	272.723	245.451	1.244	27.411	89,5461%	0,4539%
TOTALES			**540.356**		**421.574**									**621.855**	**611.410**	**550.269**	**9.400**	**62.186**	**88,4883%**	**1,5117%**

SISTEMAS			
SISTEMA	NOMBRE		SUPERFICIE
SL-R1		SUPRIMIDO EN M.E. Nº34	
SL-R2		SUPRIMIDO EN M.E. Nº34	
SL-R3		SUPRIMIDO EN M.E. Nº34	
SL-L1	Rotonda Cno. de Coín.		344
SL-L2	C/ Verónica I.		48
SL-L3	C/ Verónica II.		427
SL-L4	C/ Verónica III.		150
SL-L5	C/ Virgen del Pilar.		924
SL-L13	Cno. de Campanales.	OBTENIDO Y EJECUTADO	
SL-L14	Cno. Campanales-Ctra A-387	OBTENIDO Y EJECUTADO	
SL-L15.1	Ctra A-387 III.		2.896
SL-L16.1	Ctra A-387 I.	REDUCIDO EN M.E. Nº13	3.922
SL-L17	Cno. de la Alquería-UE-L34.		520
TOTAL SISTEMAS			**9.231**

SUPERFICIE TOTAL AREA REPARTO	**549.587**

APROVECHAMIENTO MEDIO	**1,1315**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – ÁREA DE REPARTO: BIII																					
SECTOR	NOMBRE	ADAPTACIÓN INCIDENCIAS	SUPERFICIE (m2)	IND.EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	COEFICIENTES						COEFIC. TOTALES		APROVECHAMIENTO (ua)					APROV (% S/REAL)	
						MBR	RELATIVO	USO	COEFIC.	TIPOL.	COEFIC.	COEFIC.	RELATIVO	REAL	TIPO	PATRIMON	EXCESO	10%	PATRIMON.	EXCESO
UE-L12 (ARI)	AVDA. DE MIJAS I		12.152	1,6500	20.051	8.125	1,0000	RES	1,0000	BLQ	1,0500	1,0500	1,0000	20.051	17.001	15.301	2.745	2.005	76,3104%	13,6896%
UE-L13 (SUC)	AVDA. DE MIJAS II	URBANO CONSOLIDADO																		
UE-L17 (SUC)	AVDA. DE MIJAS III	URBANO CONSOLIDADO																		
UE-L35 (SUC)	AVDA. DE MIJAS IV	URBANO CONSOLIDADO																		
TOTALES			12.152		20.051									20.051	17.001	15.301	2.745	2.005	76,3104%	13,6896%

SISTEMAS			
SISTEMA	NOMBRE		SUPERFICIE
SL-L7	Plaza C/ Córdoba		3.780
COMPENSACIÓN		OBTENIDO 42% s/3.780	-1.600
TOTAL SISTEMAS			2.180

SUPERFICIE TOTAL AREA REPARTO	14.332

APROVECHAMIENTO MEDIO	1,3990

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – ÁREA DE REPARTO: CII																				
SECTOR	NOMBRE	SUPERFICIE (m2)	IND.EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	COEFICIENTES						COEFIC. TOTALES		APROVECHAMIENTO (ua)					APROV (% S/REAL)	
					MBR	RELATIVO	USO	COEFIC.	TIPOL.	COEFIC.	COEFIC.	RELATIVO	REAL	TIPO	PATRIMON	EXCESO	10%	PATRIMON.	EXCESO
UE-M01 (OD)	CTRA. CIRCUNVALACION	3.920	1,5000	5.880	4.000	0,4324	RES	1,0000	POP	0,8000	0,3459	0,2306	1.356	1.099	989	231	136	72,9612%	17,0388%
UE-M02 (SUC)	C/ CHARCONES	2.960	1,5000	4.440	4.000	0,4324	RES	1,0000	POP	0,8000	0,3459	0,2306	1.024	830	747	174	102	72,9612%	17,0388%
UE-M04 (OP)	PASAJE MIRADOR	1.056	1,5000	1.584	4.000	0,4324	RES	1,0000	POP	0,8000	0,3459	0,2306	365	296	267	62	37	72,9612%	17,0388%
UE-M05 (OP)	C/ LARGA DEL PALMAR	2.050	0,9500	1.948	6.175	0,6676	RES	1,0000	POP	0,8000	0,5341	0,3560	693	575	517	107	69	74,6247%	15,3753%
UE-M08 (OD)	CTRA. COIN III	6.094	0,7000	4.266	7.800	0,8432	RES	1,0000	POP	0,8000	0,6746	0,4497	1.918	1.709	1.538	188	192	80,1772%	9,8228%
UE-S03 (OD)	CORTIJO BAJO	40.160	0,4000	16.064	7.150	0,7730	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,1595	0,7730	12.417	11.263	10.137	1.039	1.242	81,6349%	8,3651%
UE-S05 (OD)	LA ALCAPARRA II	69.680	0,2700	18.814	8.250	0,8919	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,3378	0,8919	16.780	19.542	17.588	-2.486	1.678	104,8152%	-14,8152%
UE-S15 (OD)	OSUNILLAS II	65.070	0,3000	19.521	8.250	0,8919	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,3378	0,8919	17.411	18.249	16.424	-755	1.741	94,3337%	-4,3337%
UE-S17 (OD)	OSUNILLAS III	65.200	0,3000	19.560	8.250	0,8919	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,3378	0,8919	17.445	18.285	16.457	-756	1.745	94,3337%	-4,3337%
UE-S20 (OD)	ARROYO PAJARES	13.120	0,3000	3.936	9.250	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	1,0000	3.936	3.680	3.312	231	394	84,1355%	5,8645%
UE-S22 (OD)	CTRA. COIN I	20.340	0,3000	6.102	9.250	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	1,0000	6.102	5.704	5.134	358	610	84,1355%	5,8645%
UE-S23 (OD)	CTRA. COIN II	59.480	0,3000	17.844	9.250	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	1,0000	17.844	16.681	15.013	1.046	1.784	84,1355%	5,8645%
UE-S24 (OD)	EL CERRAJON	61.920	0,3000	18.576	9.250	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	1,0000	18.576	17.366	15.629	1.089	1.858	84,1355%	5,8645%
UE-S25 (OD)	ARROYO DEL CAÑADON	82.720	0,1900	15.717	9.250	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	1,0000	15.717	23.199	20.879	-6.734	1.572	132,8455%	-42,8455%
UE-S28 (OD)	BARRANCO DEL CONDE I	96.480	0,3500	33.768	9.250	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	1,0000	33.768	27.058	24.352	6.039	3.377	72,1161%	17,8839%
UE-S29 (OD)	BARRANCO DEL CONDE II	84.400	0,3000	25.320	9.250	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	1,0000	25.320	23.670	21.303	1.485	2.532	84,1355%	5,8645%
TOTALES:		674.650		213.339									190.673	189.207	170.286	1.320	19.067		

SISTEMAS		
SISTEMA	NOMBRE	SUPERFICIE
SL-S1	Cno. Haza del Algarrobo-MA 409.	2.880
SL-S2	Acceso UE-S04.	950
SL-S10	Cno. Loma del Flamenco (Valtocado).	920
SL-M1	La Ermita	1.974
SL-M2	Conexión Virgen de la Peña.	3.560
SL-M5	Trasera C/ Calvario	2.520
SL-M6	Ctra. de Coín	1.105
SL-M7	Apertura C/ Fuente del Algarrobo.	162
COMPENSACIÓN		-8.843
TOTAL SISTEMAS		5.228

SUPERFICIE TOTAL AREA REPARTO	679.878

APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2805

6.- ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE. AREA DE REPARTO: SUP I																				
SECTOR	NOMBRE	ADAPTACIÓN INCIDENCIAS	SUPERFICIE (m2)	IND.EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	COEFICIENTES						COEFIC. TOTALES		APROVECHAMIENTO (ua)					APROV (% S/REAL)	
						MBR	RELATIVO	USO	COEFIC.	TIPOL.	COEFIC.	COEFIC.	RELATIVO	REAL	TIPO	PATRIMON	EXCESO	10%	PATRIMON.	EXCESO
SUP-C01BIS (SUC)	CASAFUERTE	URBANO CONSOLIDADO																		
SUP-C02A (OT)	RESIDENCIAL MIJAS	PPO 30/09/2004	185.500	0,2000	37.100	7.150	0,9533	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9335	0,9533	35.369	32.225	29.003	2.829	3.537	82,0014%	7,9986%
SUP-C02B (SD)	RESIDENCIAL MIJAS		445.000	0,2000	89.000	7.150	0,9533	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9335	0,9533	84.847	77.531	69.777	6.585	8.485	82,2395%	7,7605%
SUP-C03BIS (S)	FINCA EL JINETE		54.325	0,1760	9.561	8.450	1,1267	TUR	1,6901	BLQ	1,0500	1,9994	0,9858	9.426	9.465	8.518	-35	943	90,3731%	-0,3731%
SUP-C06A (SD)	CERRO DEL PILAR		426.006	0,2500	106.502	6.200	0,8267	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,6766	0,8267	88.041	74.221	66.799	12.438	8.804	75,8726%	14,1274%
SUP-C06B (S)	CORTIJO COLORADO		59.599	0,2500	14.900	6.200	0,8267	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,6766	0,8267	12.317	10.384	9.345	1.740	1.232	75,8726%	14,1274%
SUP-C06C (OT)	CALASOL	PPO 08/05/2006	314.267	0,2500	78.567	6.200	0,8267	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,6766	0,8267	64.949	54.595	49.135	9.318	6.495	75,6529%	14,3471%
SUP-C06D (S)	SAN ANDRES		41.026	0,2500	10.257	6.200	0,8267	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,6766	0,8267	8.479	7.148	6.433	1.198	848	75,8726%	14,1274%
SUP-C15 (S)	SUR PARQUE DE RECREO I		224.645	0,2000	44.929	7.350	0,9800	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9876	0,9800	44.030	39.139	35.225	4.402	4.403	80,0017%	9,9983%
SUP-C17 (SUC)	LAS FAROLAS II	URBANO CONSOLIDADO																		
SUP-C21 (SD)	FINCA LOS TEJONES		189.459	0,1900	35.997	7.078	0,9437	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9140	0,9437	33.972	33.009	29.708	867	3.397	87,4485%	2,5515%
SUP-C22 (SUC)	EL LLANO DE LA CALA	URBANO CONSOLIDADO																		
SUP-C23 (SUC)	ENSANCHE DE LA CALA	URBANO CONSOLIDADO																		
SUP-C24 (SUC-SUNC)	HIPODROMO	URBANO CONSOLIDADO																		
SUP-L01 (S)	CERRILLO DE LAS MENTIRAS		99.710	0,2000	19.942	7.800	1,0400	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,1092	1,0400	20.740	17.372	15.635	3.031	2.074	75,3862%	14,6138%
SUP-L02 (S)	P.I. CAMINO DE CAMPANALES		419.595	0,7000	293.717	5.000	0,6667	IND	0,7500	BLQ	1,0500	0,5250	0,2589	76.032	73.104	65.794	2.635	7.603	86,5349%	3,4651%
SUP-L03 (OT)	AVDA. DE MIJAS I	PPO 24/06/2005	294.150	0,4000	117.660	7.800	1,0400	RES	1,0000	BLQ	1,0500	1,0920	0,5384	63.352	51.100	45.990	11.026	6.335	72,5948%	17,4052%
SUP-L06-07-13 (S)	AVDA. DE MIJAS II		243.317	0,4000	97.327	7.800	1,0400	RES	1,0000	BLQ	1,0500	1,0920	0,5384	52.404	42.392	38.153	9.010	5.240	72,8058%	17,1942%
SUP-L08 (S)	EL MORRALILLO I		125.560	0,2000	25.112	8.125	1,0833	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,1971	1,0833	27.205	21.876	19.688	4.796	2.720	72,3708%	17,6292%
SUP-L14 (S)	EL MORRALILLO II		37.488	0,3000	11.246	8.125	1,0833	RES	1,0000	CJ	1,1500	1,2458	0,6143	6.908	6.531	5.878	339	691	85,0879%	4,9121%
SUP-R03 (SD)	CERRO PIÑA		849.889	0,2000	169.978	7.078	0,9437	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9140	0,9437	160.414	148.073	133.265	11.107	16.041	83,0761%	6,9239%
SUP-R07A (S)	INDUSTRIAL LAS LAGUNAS I		100.611	0,7000	70.428	5.000	0,6667	IND	0,7500	IND	1,0000	0,5000	0,2465	17.363	17.529	15.776	-150	1.736	90,8617%	-0,8617%
SUP-R07B (S)	INDUSTRIAL LAS LAGUNAS II		116.843	0,7000	81.790	5.000	0,6667	IND	0,7500	IND	1,0000	0,5000	0,2465	20.164	20.357	18.321	-174	2.016	90,8617%	-0,8617%
SUP-R08 (SD)	RINCON DEL HINOJAL		329.745	0,2000	65.949	7.500	1,0000	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,0281	1,0000	65.949	57.450	51.705	7.649	6.595	78,4017%	11,5983%
SUP-R09 (SD)	LOMA DEL FLAMENCO I		1.469.600	0,2000	293.920	7.500	1,0000	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,0281	1,0000	293.920	256.042	230.438	34.090	29.392	78,4017%	11,5983%
SUP-R12 (SD)	LOMAS DEL GOLF		481.250	0,2000	96.250	7.250	0,9667	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9605	0,9667	93.042	83.846	75.462	8.276	9.304	81,1052%	8,8948%
SUP-R12A (SD)	LOMAS DEL GOLF		80.000	0,2000	16.000	7.250	0,9667	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9605	0,9667	15.467	13.938	12.544	1.376	1.547	81,1052%	8,8948%
SUP-R14 (OE)	P.I. LA TORRE	PPO 26/10/2004	155.560	0,7000	108.892	5.000	0,6667	IND	0,7500	BLQ	1,0500	0,5250	0,2589	28.188	27.024	24.322	1.047	2.819	86,2844%	3,7156%
SUP-S05 (SD)	LA ALCAPARRA II		218.920	0,2000	43.784	7.150	0,9533	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9335	0,9533	41.741	38.142	34.327	3.239	4.174	82,2395%	7,7605%
SUP-S08 (SD)	HAZA DEL ALGARROBO		330.560	0,2000	66.112	7.150	0,9533	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9335	0,9533	63.027	57.592	51.833	4.891	6.303	82,2395%	7,7605%
SUP-S13A (S)	ESPARTALES I		25.954	0,2000	5.191	8.150	1,0867	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,2039	1,0867	5.641	4.522	4.070	1.007	564	72,1488%	17,8512%
SUP-S13B (S)	ESPARTALES I		101.566	0,2000	20.313	8.150	1,0867	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,2039	1,0867	22.074	17.695	15.926	3.940	2.207	72,1488%	17,8512%
SUP-S18 (S)	VALTOCADO		448.000	0,2000	89.600	7.800	1,0400	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,1092	1,0400	93.184	78.053	70.248	13.618	9.318	75,3862%	14,6138%
SUP-S22 (SUC)	FINCA EL MARO	URBANO CONSOLIDADO																		
TOTALES			**7.868.145**		**2.120.022**									**1.548.240**	**1.370.355**	**1.233.320**	**160.096**	**154.824**	**79,6595%**	**10,3405%**

SISTEMAS			
SISTEMA	NOMBRE		SUPERFICIE
SG-C5	Equipamiento La Cala I	OBTENIDO 100% s/109.912	
SG-C8.4	Parque de La Cala	OBTENIDO 100% s/163.312	
SG-C11		SUPRIMIDO EN M.E. Nº3 30/05/2000	
SG-L1.1	Cno. Campanales I.		23.040
SG-L1.3	Cno. Campanales III.		15.700
SG-L1.4		SUPRIMIDO EN M.E. Nº33 14/12/2004	
SG-R2		SUPRIMIDO EN M.E. Nº32 05/10/2004	
SG-R2A	Desdoblamiento MA 426.	OBTENIDO 100% s/8.024	
SG-R7.2	Parque de Las Lagunas	MODIFICADO EN M.E. Nº32 05/10/2004	121.186
SG-R7.3	Parque Fluvial		589.367
SG-R8.1	Conexión L4 y L5.		16.295
SG-R9.1	Conexión R5-Cno. Loma del Flamenco I.		43.650
SG-M1	Las Canteras		44.960
SG-S4.1	Cno. de la Alquería I.		3.630
SG-S4.6	Cno. Loma del Flamenco I.		51.740
SG-S4.8	Cno. Loma del Flamenco III.		42.900
SG-S10	Conexión MA 409-SUS-S8.		17.400
SG-S14	El Cerrajón	OBTENIDO 95% s/172.259	8.613
SG-S16	Cno. de Coín		45.120
EN REGISTRO SIN COMPENSAR			-157.069
TOTAL SISTEMAS			866.532

SUPERFICIE TOTAL AREA REPARTO	8.734.677

APROVECHAMIENTO MEDIO	0,1742

SUELO URBANIZABLE. AREA DE REPARTO: SUP II

SECTOR	NOMBRE	ADAPTACIÓN INCIDENCIAS	SUPERFICIE (m2)	IND.EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	COEFICIENTES						COEFIC. TOTALES		APROVECHAMIENTO (ua)					APROV (% S/REAL)	
						MBR	RELATIVO	USO	COEFIC.	TIPOL.	COEFIC.	COEFIC.	RELATIVO	REAL	TIPO	PATRIMON	EXCESO	10%	PATRIMON.	EXCESO
SUP-C07 (SD)	FINCA EL CAPITÁN		195.340	0,2000	39.068	7.800	0,9600	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9470	0,9600	37.505	33.421	30.079	3.676	3.751	80,1999%	9,8001%
SUP-C08 (SD)	CORTIJO GAMBERO		207.210	0,2000	41.442	7.800	0,9600	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9470	0,9600	39.784	35.452	31.907	3.899	3.978	80,1999%	9,8001%
SUP-C14 (S)	EL CHAPARRAL GOLF		436.980	0,2000	87.396	7.800	0,9600	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9470	0,9600	83.900	74.764	67.288	8.222	8.390	80,1999%	9,8001%
SUP-C19 (S)	SUR PARQUE DE RECREO II		234.045	0,2000	46.809	7.800	0,9600	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9470	0,9600	44.937	40.043	36.039	4.404	4.494	80,1999%	9,8001%
SUP-L04 (S)	HUERTA DEL MALAGUEÑO		531.385	0,2000	106.277	7.800	0,9600	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9470	0,9600	102.026	90.916	81.825	9.999	10.203	80,1999%	9,8001%
SUP-L10 (S)	EL MORRALILLO III		505.257	0,2000	101.051	8.125	1,0000	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,0281	1,0000	101.051	86.446	77.801	13.145	10.105	76,9919%	13,0081%
SUP-L12 (S)	ARROYO REAL		135.820	0,2000	27.164	8.125	1,0000	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,0281	1,0000	27.164	23.238	20.914	3.534	2.716	76,9919%	13,0081%
SUP-R01 (S)	EL ACEBEDO		290.745	0,2000	58.149	7.350	0,9046	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8347	0,9046	52.602	49.744	44.770	2.572	5.260	85,1101%	4,8899%
SUP-R02 (S)	CERRO DE LAS PERDICES		100.428	0,2000	20.086	7.350	0,9046	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8347	0,9046	18.170	17.183	15.464	888	1.817	85,1101%	4,8899%
SUP-R06 (SD)	CERRO DEL MAJANO II		364.160	0,2000	72.832	7.350	0,9046	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8347	0,9046	65.885	62.305	56.075	3.222	6.588	85,1101%	4,8899%
SUP-S01 (S)	ARROYO PILONES		268.060	0,2000	53.612	8.125	1,0000	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,0281	1,0000	53.612	45.863	41.277	6.974	5.361	76,9919%	13,0081%
SUP-S03 (S)	LA ALONDRA		255.160	0,2000	51.032	7.350	0,9046	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8347	0,9046	46.164	43.656	39.290	2.257	4.616	85,1101%	4,8899%
SUP-S04A (SD)	CIELO MIJAS		75.124	0,2000	15.025	7.350	0,9046	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8347	0,9046	13.592	12.853	11.568	665	1.359	85,1101%	4,8899%
SUP-S04B (OE)	CIELO MIJAS	PPO 15/10/2003	43.270	0,2000	8.654	7.350	0,9046	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8347	0,9046	7.829	7.373	6.636	410	783	84,7653%	5,2347%
SUP-S14 (SD)	ESPARTALES II		144.480	0,2000	28.896	7.350	0,9046	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8347	0,9046	26.140	24.720	22.248	1.278	2.614	85,1101%	4,8899%
SUP-S17 (S)	LOS PILONES		390.800	0,2000	78.160	7.475	0,9200	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8659	0,9200	71.907	66.863	60.177	4.540	7.191	83,6868%	6,3132%
TOTALES			**4.178.264**		**835.653**									**792.268**	**714.842**	**643.358**	**69.684**	**79.227**	**81,2045%**	**8,7955%**

SISTEMAS

SISTEMA	NOMBRE		SUPERFICIE
SG-C2	Equipamiento La Cala II		145.303
SG-C10		SUPRIMIDO EN M.E. Nº3 30/5/2000	
SG-L3.2	Conexión Avda. Mijas-Cno. Alquería II.		26.020
SG-R1.2	MA-426 II		10.120
SG-R1.3	MA-426 III		7.350
SG-R1.6	MA-426 VI		66.320
SG-R3	Cno. Chaparral-Fuengirola IV.		31.800
SG-R7.1	Parque Fluvial		45.010
SG-R8.2	Conexión Rio-Cno. de la Alquería.		24.600
SG-R8.2a	Conexión Rio-Cno. de la Alquería.		5.880
SG-S9.2	Loma de Mijas-MA 409 II.		3.425
SG-S14	El Cerrajón		88.223
	COMPENSACIÓN	OBTENIDO DE SUP-S4B	-4.173
TOTAL SISTEMAS			**449.878**

SUPERFICIE TOTAL AREA REPARTO	**4.628.142**

APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,1711**

7.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA PARA LOS ÁMBITOS ADSCRITOS AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

					ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA											
NÚCLEO	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERF. (m2)	USO GLOBAL	DENS. GLOBAL (Viv/Ha)	Nº VIV	EDIFIC. GLOBAL (m2t/m2s)	EDIFIC. TOTAL (m2t)	VIVIENDA PROTEGIDA		TIPOL. CARACT.	TIPOLOGÍAS	ÁREA REPARTO	APROV. MEDIO	COEF. RELATIVO	APROVECH. OBJETIVO	APROVECH. SUBJETIVO	EXCEDENTE APROVECH.	10% APROV. MEDIO	CARGAS	DOTAC. PÚBLICAS	
										EDIFICAB. (m2t)	NÚMERO VIVIENDAS											ÁREAS LIBRES	EQUIPAM.
COSTA-LA CALA	UE-C07 (OD)	CAMPING JARALES	Ordenación Diferida	34.070	RES	17,51	60	0,300	10.221	3.066	31	AIS	AIS-3/CO	A-II	1,1025	3,6111	36.909	33.806	-588	3.691	-	1.355	-
	UE-C08 (RT)	FINCA ANA MARIA II	Régimen Transitorio	42.963	RES	19,78	85	0,200	8.593	-	-	AIS	AIS-3/ADS-3	A-II	1,1025	4,8148	41.372	42.631	-5.396	4.137	SL-C10	13.360	-
	UE-C09 (OP)	INDUSTRIAL LA CALA	Ordenación Pormenorizada	24.000	IND	-	-	0,800	19.200	-	-	ADS	IND-3	A-II	1,1025	1,0000	19.200	23.814	-6.534	1.920	-	-	-
	UE-C13 (OP)	PRADO MARINA I	Ordenación Pormenorizada	18.296	RES	55,20	101	0,550	10.063	-	-	CJ	CJ-3	A-II	1,1025	3,8807	39.050	18.154	16.991	3.905	-	438	-
	UE-C14 (OP)	PRADO MARINA II	Ordenación Pormenorizada	13.186	RES	30,00	40	0,300	3.956	-	-	CJ	CJ-3/CO	A-II	1,1025	3,6914	14.602	13.084	58	1.460	-	4.360	-
	TOTAL COSTA - LA CALA:			**132.515**			**285**		**52.032**	**3.066**	**31**											**19.513**	**0**
LAS LAGUNAS	UE-L12 (ARI)	AVDA. DE MIJAS I	Área Reforma Interior	12.152	RES	*100,00*	122	1,650	20.051	-	-	BLQ	BLQ-1	B-III	1,3990	1,0000	20.051	15.301	2.745	2.005	-	-	-
	UE-L15 (OD)	POLIDEPORTIVO IV	Ordenación Diferida	32.358	RES	*75,00*	243	*1,000*	32.358	9.707	73	BLQ	BLQ-1/POP-2	B-II	1,1315	1,1799	40.089	32.952	3.129	4.009	-	-	2.242
	UE-L20 (ARI)	PROLONGACIÓN C/ PALOMAR	Área Reforma Interior	19.636	RES	*100,00*	196	1,100	21.600	-	-	BLQ	BLQ-2/POP-2	B-II	1,1315	1,0000	21.384	19.797	-551	2.138	SG-L1.6	1.600	-
	UE-L25 (ARI)	ENTRE EL COTO Y CAMPOMIJAS I	Área Reforma Interior	14.219	RES	61,19	87	0,800	11.375	-	-	ADS	ADS-2/AIS-4	B-II	1,1315	1,3485	15.339	14.480	-674	1.534	-	1.079	-
	UE-L27 (OD)	JUNTO AL ALBAÑIL	Ordenación Diferida	16.720	TUR	28,15	47	0,400	6.688	2.006	20	AIS	AIS-3	B-II	1,1315	2,8489	19.053	17.027	121	1.905	-	-	-
	UE-L31 (OD)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA II	Ordenación Diferida	80.960	COM	22,52	182	0,450	36.432	10.930	109	BLQ	CO/AIS-3	B-II	1,1315	2,5991	94.690	82.445	2.776	9.469	SL-L16.2	8.840	-
	UE-L32 (OP)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA III	Ordenación Pormenorizada	87.730	COM	15,96	140	0,450	39.479	-	-	BLQ	CO/AIS-3	B-II	1,1315	2,5991	102.609	89.340	3.008	10.261	SL-L15.2	12.120	-
	UE-L33 (RT)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA IV	Régimen Transitorio	47.900	TUR	10,86	52	0,400	19.160	-	-	AIS	CO/AIS-3	B-II	1,1315	2,8489	54.584	48.779	347	5.458	-	9.122	-
	TOTAL LAS LAGUNAS:			**311.675**			**1.069**		**187.142**	**22.643**	**202**											**32.761**	**2.242**
MIJAS	UE-M01 (OD)	CTRA. CIRCUNVALACION	Ordenación Diferida	3.920	RES	*75,00*	29	*1,000*	3.920	1.176	9	POP	AIS-3/POP-1	C-II	0,2805	0,2306	1.356	989	231	136	-	-	-
	UE-M04 (OP)	PASAJE MIRADOR	Ordenación Pormenorizada	1.056	RES	151,52	16	1,500	1.584	-	-	POP	POP-1	C-II	0,2805	0,2306	365	267	62	37	-	-	-
	UE-M05 (OP)	C/ LARGA DEL PALMAR	Ordenación Pormenorizada	2.050	RES	92,68	19	0,950	1.948	-	-	POP	POP-1	C-II	0,2805	0,3560	693	517	107	69	-	-	-
	UE-M06 (OP)	Cno. FUENTE DEL ALGARROBO I	Ordenación Pormenorizada	18.780	RES	50,05	94	0,500	9.390	-	-	AIS	AIS-3/POP-1	C-II	*0,3089*	*0,8432*	*7.918*	*5.221*	*1.905*	*792*	-	-	-
	UE-M08 (OD)	CTRA. COIN III	Ordenación Diferida	6.094	RES	75,00	46	0,700	4.266	1.280	14	POP	AIS-3/POP-1	C-II	0,2805	0,4497	1.918	1.538	188	192	-	-	-
	TOTAL MIJAS:			**31.900**			**204**		**21.107**	**2.456**	**23**											**0**	**0**
RÍO	UE-R02-R03-R04 (ARI)	PARQUE DE LAS LAGUNAS II	Área Reforma Interior	241.029	RES	104,97	2.530	1,050	253.080	-	-	BLQ	BLQ-1/IND-1	B-II	1,1315	1,0831	274.106	245.451	1.244	27.411	-	32.643	28.639
	UE-R05 (OD)	ACEVEDO	Ordenación Diferida	15.000	RES	40,00	60	0,400	6.000	1.800	18	-	ADS/CJ	I	-	1,0000	6.000	5.400	-	600	-	-	-
	TOTAL RÍO:			**256.029**			**2.590**		**259.080**	**1.800**	**18**											**32.643**	**28.639**
SIERRA	UE-S03 (OD)	CORTIJO BAJO	Ordenación Diferida	40.160	RES	29,68	119	0,400	16.064	4.819	48	AIS	AIS-2/ADS-3	C-II	0,2805	0,7730	12.417	10.137	1.039	1.242	-	10.800	-
	UE-S04 (RT)	LA ALCAPARRA I	Régimen Transitorio	22.540	RES	16,86	38	0,270	6.086	-	-	AIS	ADS-3	C-II	*0,3089*	*1,1538*	*10.403*	*6.266*	*3.096*	*1.040*	SL-S2 y S4	5.805	-
	UE-S05 (OD)	LA ALCAPARRA II	Ordenación Diferida	69.680	RES	16,40	122	0,270	18.814	5.644	56	AIS	AIS-4	C-II	0,2805	0,8919	16.780	17.588	-2.486	1.678	SL-S1	9.210	-
	UE-S13 (OP)	ESPARTALES II	Ordenación Pormenorizada	23.480	RES	10,00	23	0,270	6.340	-	-	AIS	AIS-3	C-II	*0,3089*	*1,1538*	*7.315*	*6.528*	*55*	*731*	-	8.585	-
	UE-S15 (OD)	OSUNILLAS II	Ordenación Diferida	65.070	RES	23,14	151	0,300	19.521	5.856	59	AIS	AIS-3/AIS-4/ADS-2	C-II	0,2805	0,8919	17.411	16.424	-755	1.741	-	2.600	-
	UE-S17 (OD)	OSUNILLAS III	Ordenación Diferida	65.200	RES	20,96	137	0,300	19.560	5.868	59	AIS	AIS-3/CO	C-II	0,2805	0,8919	17.445	16.457	-756	1.745	-	1.800	600
	UE-S20 (OD)	ARROYO PAJARES	Ordenación Diferida	13.120	RES	21,00	27	0,300	3.936	1.181	12	AIS	AIS-3	C-II	0,2805	1,0000	3.936	3.312	231	394	-	1.760	-
	UE-S22 (OD)	CTRA. COIN I	Ordenación Diferida	20.340	RES	21,29	43	0,300	6.102	1.831	18	AIS	AIS-3	C-II	0,2805	1,0000	6.102	5.134	358	610	-	880	-
	UE-S23 (OD)	CTRA. COIN II	Ordenación Diferida	59.480	RES	19,42	116	0,300	17.844	5.353	54	AIS	AIS-4	C-II	0,2805	1,0000	17.844	15.013	1.046	1.784	-	-	-
	UE-S24 (OD)	EL CERRAJON	Ordenación Diferida	61.920	RES	15,94	99	0,300	18.576	5.573	56	AIS	AIS-4/ADS-3	C-II	0,2805	1,0000	18.576	15.629	1.089	1.858	-	15.480	-
	UE-S25 (OD)	ARROYO DEL CAÑADON	Ordenación Diferida	82.720	RES	12,35	102	0,190	15.717	4.715	47	AIS	AIS-4	C-II	0,2805	1,0000	15.717	20.879	-6.734	1.572	-	13.960	-
	UE-S28 (OD)	BARRANCO DEL CONDE I	Ordenación Diferida	96.480	RES	20,55	198	0,350	33.768	10.130	101	AIS	AIS-3/AIS-5/CO	C-II	0,2805	1,0000	33.768	24.352	6.039	3.377	-	10.120	-
	UE-S29 (OD)	BARRANCO DEL CONDE II	Ordenación Diferida	84.400	RES	21,68	183	0,300	25.320	7.596	76	AIS	AIS-2/AIS-3	C-II	0,2805	1,0000	25.320	21.303	1.485	2.532	-	10.060	-
	TOTAL SIERRA:			**704.590**			**1.358**		**207.647**	**58.566**	**586**											**91.060**	**600**
	TOTAL TÉRMINO:			**1.436.709**			**5.506**		**727.009**	**88.532**	**860**											**175.977**	**31.481**

NOTAS: Los valores de densidad y edificabilidad en cursiva y subrayados son resultado de aplicar el límite máximo establecido en el artículo 17 de la LOUA según el Tipo en que cada ámbito ha quedado adscrito.
Los valores de aprovechamientos que aparecen en cursiva y subrayados corresponden con los valores absolutos patrimonializados con anterioridad a la corrección de errores del Área de Reparto CII.

8.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA PARA LOS ÁMBITOS ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

NÚCLEO	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERF. (m2)	USO GLOBAL	DENS. GLOBAL (Viv/Ha)	Nº VIV	EDIFIC. GLOBAL (m2t/m2s)	EDIFIC. TOTAL (m2t)	VIVIENDA PROTEGIDA		TIPOL. CARACT.	TIPOLOGÍAS	ÁREA REPARTO	APROV. MEDIO	COEF. RELATIVO	APROVECH. OBJETIVO	APROVECH. SUBJETIVO	EXCEDENTE APROVECH.	10% APROV. MEDIO	INICIATIVA	SISTEMA	CARGAS	SSGG ADSCRITOS	DOTAC. PÚBLICAS	
										EDIFICAB. (m2t)	NÚMERO VIVIENDAS														ÁREAS LIBRES	EQUIPAM.
COSTA-LA CALA	SUP-C11RT (OT)	FUENTE LEAL DE LA BUTIBAMBA	Ordenado Transitorio	358.040	TUR	20,00	716	0,200	71.608	-	-	-	AIS/ADS	-	-	1,0000	71.608	64.447	-	7.161	Privada	Compensación	-	-	97.800	3.586
	SUP-C12RT (OT)	COLINAS DEL CHAPARRAL	Ordenado Transitorio	321.200	TUR	24,00	771	0,200	64.240	-	-	-	AIS/ADS/CO	-	-	1,0000	64.240	57.816	-	6.424	Privada	Compensación	SL-C18	-	62.340	2.910
	SUP-C16RT (OE)	AREPOL CHAPARRAL	Ordenado en Ejecución	356.440	TUR	25,00	891	0,350	124.754	-	-	-	ADS/CJ/CO	-	-	1,0000	124.754	112.279	-	12.475	Privada	Compensación	SL-C20.1, C20.3 y C21	-	110.496	23.320
	SUP-C02A (OT)	RESIDENCIAL MIJAS	Ordenado Transitorio	185.500	TUR	20,00	371	0,200	37.100	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	*0,1737*	*0,9533*	*35.369*	*29.003*	*2.829*	*3.537*	Privada	Compensación	SL-C5, C6 y C7	-	s/ PPO	s/ PPO
	SUP-C06C (OT)	CALASOL	Ordenado Transitorio	314.267	TUR	25,00	786	0,250	78.567	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	*0,1737*	*0,8267*	*64.949*	*49.135*	*9.319*	*6.495*	Privada	Compensación	-	-	s/ PPO	s/ PPO
	SUNP-C02 (OE)	ARROYO DE LA CALA	Ordenado en Ejecución	1.325.645	RES	15,00	1.988	0,200	265.129	-	-	-	AIS/ADS/CJ	SUNP-C2	0,1739	1,0000	265.129	207.477	31.139	26.513	Privada	Compensación	-	SG-C2	s/ PPO	s/ PPO
	TOTAL COSTA - LA CALA:			**2.861.092**			**5.523**		**641.398**	**0**	**0**															
LAS LAGUNAS	SUP-L03 (OT)	AVDA. DE MIJAS I	Ordenado Transitorio	294.150	RES	40,00	1.177	0,400	117.660	-	-	BLQ	ADS/CJ-1/BLQ-3	SUP-I	*0,1737*	*0,5384*	*63.352*	*45.990*	*11.027*	*6.335*	Pública	Cooperación	SG-L1.3	SG-L1.3	s/ PPO	s/ PPO
	TOTAL LAS LAGUNAS:			**294.150**			**1.177**		**117.660**	**0**	**0**															
RÍO	SUP-R05RT (OE)	CERRO DEL MAJANO	Ordenado en Ejecución	162.760	TUR	35,00	570	0,200	32.552	-	-	-	AIS/ADS/CJ	-	-	1,0000	32.552	29.297	-	3.255	Privada	Compensación	-	-	30.160	2.500
	SUP-R10RT (OE)	LAS LOMAS DEL FLAMENCO	Ordenado en Ejecución	419.680	TUR	20,00	839	0,350	146.888	-	-	-	AIS/ADS/CJ	-	-	1,0000	146.888	132.199	-	14.689	Privada	Compensación	-	-	94.640	8.011
	SUP-R15RT (OE)	CALAGOLF	Ordenado en Ejecución	2.041.926	TUR	20,00	4.084	0,250	510.482	-	-	-	AIS/ADS/CJ/CO/H	-	-	1,0000	510.482	459.433	-	51.048	Privada	Compensación	SG-C3.1, C3.2, C3.3, C4.1, C4.2, C4.3, C4.4, C4.5 y R10.2	-	204.193	134.768
	SUP-R14 (OE)	P.I. LA TORRE	Ordenado en Ejecución	155.560	IND	-	-	0,700	108.892	-	-	BLQ	IND-1/IND-2/IND-3	SUP-I	*0,1737*	*0,2589*	*28.188*	*24.322*	*1.047*	*2.819*	Privada	Compensación	-	-	s/ PPO	s/ PPO
	TOTAL RÍO:			**2.779.926**			**5.493**		**798.814**	**0**	**0**															
SIERRA	SUP-S02RT (OT)	EL CORTIJUELO	Ordenado Transitorio	116.340	TUR	24,00	279	0,200	23.268	-	-	-	AIS/CJ/CO	-	-	1,0000	23.268	20.941	-	2.327	Privada	Compensación	-	-	11.971	8.431
	SUP-S06RT (OT)	PEÑABLANQUILLA	Ordenado Transitorio	145.000	TUR	12,00	174	0,200	29.000	-	-	-	AIS	-	-	1,0000	29.000	26.100	-	2.900	Privada	Compensación	-	-	22.700	2.000
	SUP-S10RT (OT)	TORREBLANCA DEL SOL	Ordenado Transitorio	1.213.905	TUR	52,00	6.312	0,620	752.621	-	-	-	AIS/ADS/CJ	-	-	1,0000	752.621	677.359	-	75.262	Privada	Compensación	-	-	218.910	95.097
	SUP-S11RT (OT)	BUENAVISTA	Ordenado Transitorio	674.485	TUR	20,00	1.349	0,230	155.132	-	-	-	AIS/ADS/CJ	-	-	1,0000	155.132	139.618	-	15.513	Privada	Compensación	-	-	85.550	46.980
	SUP-S12RT (OT)	LA KATRIA	Ordenado Transitorio	109.560	TUR	20,00	219	0,210	23.008	-	-	-	AIS/ADS	-	-	1,0000	23.008	20.707	-	2.301	Privada	Compensación	-	-	22.170	10.950
	SUP-S20RT (OT)	ALTA VERDE	Ordenado Transitorio	137.305	TUR	9,00	124	0,200	27.461	-	-	-	AIS	-	-	1,0000	27.461	24.715	-	2.746	Privada	Compensación	-	-	22.230	4.482
	SUP-S21RT (OE)	ALTA VISTA	Ordenado en Ejecución	774.865	TUR	20,00	1.550	0,200	154.973	-	-	-	AIS/ADS/CJ	-	-	1,0000	154.973	139.476	-	15.497	Privada	Compensación	SG-S17.2, S17.3 y S17.4	-	122.300	29.800
	SUP-S04B (OE)	CIELO MIJAS	Ordenado en Ejecución	43.270	TUR	20,00	87	0,200	8.654	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	*0,1704*	*0,9046*	*7.828*	*6.636*	*410*	*783*	Privada	Compensación	SL-S7	-	s/ PPO	s/ PPO
	TOTAL SIERRA:			**3.214.730**			**10.093**		**1.174.116**	**0**	**0**															
	TOTAL TÉRMINO:			**9.149.898**			**22.286**		**2.731.988**	**0**	**0**															

NOTA: Los valores de aprovechamientos que aparecen en cursiva y subrayados corresponden con los valores vigentes en el momento de aprobar el PPO del sector.

9.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA PARA LOS ÁMBITOS ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NÚCLEO	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERF. (m2)	USO GLOBAL	DENS. GLOBAL (Viv/Ha)	Nº VIV	EDIFIC. GLOBAL (m2t/m2s)	EDIFIC. TOTAL (m2t)	VIVIENDA PROTEGIDA		TIPOL. CARACT.	TIPOLOGÍAS	ÁREA REPARTO	APROV. MEDIO	COEF. RELATIVO	APROVECH. OBJETIVO	APROVECH. SUBJETIVO	EXCEDENTE APROVECH.	10% APROV. MEDIO	INICIATIVA	SISTEMA	CARGAS	SSGG ADSCRITOS	DOTAC. PÚBLICAS	
										EDIFICAB. (m2t)	NÚMERO VIVIENDAS														ÁREAS LIBRES	EQUIPAM.
COSTA-LA CALA	SUP-C02B (SD)	RESIDENCIAL MIJAS	Sectorizado en Desarrollo	445.000	TUR	20,00	890	0,200	89.000	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	0,9533	84.847	69.777	6.585	8.485	Privada	Compensación	SL-C5, C6 y C7.	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-C03BIS (S)	FINCA EL JINETE	Sectorizado	54.325	TUR	20,00	109	0,176	9.561	2.868	33	BLQ	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	0,9858	9.426	8.518	-35	943	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-C06A (SD)	CERRO DEL PILAR	Sectorizado en Desarrollo	426.006	TUR	25,00	1.065	0,250	106.502	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	0,8267	88.041	66.799	12.438	8.804	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-C06B (S)	CORTIJO COLORADO	Sectorizado	59.599	TUR	25,00	149	0,250	14.900	4.470	45	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	0,8267	12.317	9.345	1.740	1.232	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-C06D (S)	SAN ANDRES	Sectorizado	41.026	TUR	25,00	103	0,250	10.257	3.077	31	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	0,8267	8.479	6.433	1.198	848	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-C07 (SD)	FINCA EL CAPITÁN	Sectorizado en Desarrollo	195.340	TUR	20,00	391	0,200	39.068	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	0,1711	0,9600	37.505	30.079	3.676	3.751	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-C08 (SD)	CORTIJO GAMBERO	Sectorizado en Desarrollo	207.210	TUR	20,00	414	0,200	41.442	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	0,1711	0,9600	39.784	31.907	3.899	3.978	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-C13RT (SD)	FUENTELEGRALES	Sectorizado en Desarrollo	281.265	TUR	20,00	563	0,220	61.878	-	-	-	AIS/ADS	-	-	1,0000	61.878	55.690	-	6.188	Privada	Compensación	-	-	61.700	8.470
	SUP-C14 (S)	EL CHAPARRAL GOLF	Sectorizado	436.980	TUR	20,00	874	0,200	87.396	26.219	262	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	0,1711	0,9600	83.900	67.288	8.222	8.390	Privada	Compensación	SL-C19 y SG-C10	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-C15 (S)	SUR PARQUE DE RECREO I	Sectorizado	224.645	TUR	20,00	449	0,200	44.929	13.479	135	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	0,9800	44.030	35.225	4.402	4.403	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-C19 (S)	SUR PARQUE DE RECREO II	Sectorizado	234.045	TUR	20,00	468	0,200	46.809	14.043	140	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	0,1711	0,9600	44.937	36.039	4.404	4.494	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-C21 (SD)	FINCA LOS TEJONES	Sectorizado en Desarrollo	189.459	TUR	19,00	360	0,190	35.997	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	0,9437	33.972	29.708	867	3.397	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	TOTAL COSTA - LA CALA:			**2.794.900**			**5.834**		**587.738**	**64.156**	**646**															
LAS LAGUNAS	SUP-L01 (S)	CERRILLO DE LAS MENTIRAS	Sectorizado	99.710	TUR	20,00	199	0,200	19.942	5.983	60	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	1,0400	20.740	15.635	3.031	2.074	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-L02 (S)	P.I. CAMINO DE CAMPANALES	Sectorizado	419.595	IND	-	-	0,700	293.717	-	-	BLQ	IND-1/IND-2	SUP-I	0,1742	0,2589	76.032	65.794	2.635	7.603	Pública	Cooperación	SG-L1.1.	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-L04 (S)	HUERTA DEL MALAGUEÑO	Sectorizado	531.385	TUR	20,00	1.063	0,200	106.277	31.883	319	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	0,1711	0,9600	102.026	81.825	9.999	10.203	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-L06-07-13 (S)	AVDA. DE MIJAS II	Sectorizado	243.317	RES	40,00	973	0,400	97.327	29.198	292	BLQ	ADS/CJ-1/BLQ-3	SUP-I	0,1742	0,5384	52.404	38.153	9.010	5.240	Privada	Compensación	SL-L10, SL-L12 y SG-L1.4	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-L08 (S)	EL MORRALILLO I	Sectorizado	125.560	TUR	20,00	251	0,200	25.112	7.534	75	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	1,0833	27.205	19.688	4.796	2.720	Privada	Compensación	SL-L9 y SG-R8.2a	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-L09RT (SD)	EL MORRALILLO	Sectorizado en Desarrollo	104.075	TUR	25,00	260	0,280	29.141	-	-	-	AIS/ADS	-	-	1,0000	29.141	26.227	-	2.914	Privada	Compensación	-	-	10.408	6.245
	SUP-L10 (S)	EL MORRALILLO III	Sectorizado	505.257	TUR	20,00	1.011	0,200	101.051	30.315	304	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	0,1711	1,0000	101.051	77.801	13.145	10.105	Privada	Compensación	SG-L3.1, L3.2, SG-R8.2 y R8.3.	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-L11RT (SD)	EL HORNILLO	Sectorizado en Desarrollo	184.385	TUR	22,00	406	0,250	46.096	-	-	-	AIS/ADS	-	-	1,0000	46.096	41.487	-	4.610	Privada	Compensación	SL-L17 y SG-S4.1, S4.2, S4.3 y S4.4.	-	18.439	11.063
	SUP-L12 (S)	ARROYO REAL	Sectorizado	135.820	TUR	20,00	272	0,200	27.164	8.149	82	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	0,1711	1,0000	27.164	20.914	3.534	2.716	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-L14 (S)	EL MORRALILLO II	Sectorizado	37.488	RES	30,00	112	0,300	11.246	3.374	34	CJ	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	0,6143	6.908	5.878	339	691	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	TOTAL LAS LAGUNAS:			**2.386.592**			**4.547**		**757.073**	**116.436**	**1.166**															
RÍO	SUP-R01 (S)	EL ACEBEDO	Sectorizado	290.745	TUR	20,00	581	0,200	58.149	17.445	174	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	0,1711	0,9046	52.602	44.770	2.572	5.260	Privada	Compensación	SG-R3 y SG-R4.2.	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-R02 (S)	CERRO DE LAS PERDICES	Sectorizado	100.428	TUR	20,00	201	0,200	20.086	6.026	60	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	0,1711	0,9046	18.170	15.464	888	1.817	Privada	Compensación	SG-R4.4.	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-R03 (SD)	CERRO PIÑA	Sectorizado en Desarrollo	849.889	TUR	20,00	1.700	0,200	169.978	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	0,9437	160.414	133.265	11.107	16.041	Privada	Compensación	SG-C6.3.	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-R06 (SD)	CERRO DEL MAJANO II	Sectorizado en Desarrollo	364.160	TUR	20,00	728	0,200	72.832	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	0,1711	0,9046	65.885	56.075	3.222	6.588	Privada	Compensación	SG-R4.4.	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-R07A (S)	INDUSTRIAL LAS LAGUNAS I	Sectorizado	100.611	IND	-	-	0,700	70.428	-	-	IND	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	0,2465	17.363	15.776	-150	1.736	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-R07B (S)	INDUSTRIAL LAS LAGUNAS II	Sectorizado	116.843	IND	-	-	0,700	81.790	-	-	IND	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	0,2465	20.164	18.321	-174	2.016	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-R08 (SD)	RINCON DEL HINOJAL	Sectorizado en Desarrollo	329.745	TUR	20,00	659	0,200	65.949	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	1,0000	65.949	51.705	7.649	6.595	Privada	Compensación	SL-R5, R6, R7 y R8.	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-R09 (SD)	LOMA DEL FLAMENCO I	Sectorizado en Desarrollo	1.469.600	TUR	20,00	2.939	0,200	293.920	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	1,0000	293.920	230.438	34.090	29.392	Privada	Compensación	SG-R8.1, R8.2, R8.3, R9.1, R9.3, R9.4 y S4.8.	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-R12 (SD)	LOMAS DEL GOLF	Sectorizado en Desarrollo	481.250	TUR	20,00	963	0,200	96.250	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	0,9667	93.042	75.462	8.276	9.304	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-R12A (SD)	LOMAS DEL GOLF	Sectorizado en Desarrollo	80.000	TUR	20,00	160	0,200	16.000	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	0,9667	15.467	12.544	1.376	1.547	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	TOTAL RÍO:			**4.183.271**			**7.932**		**945.381**	**23.471**	**234**															
SIERRA	SUP-S01 (S)	ARROYO PILONES	Sectorizado	268.060	TUR	20,00	536	0,200	53.612	16.084	161	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	0,1711	1,0000	53.612	41.277	6.974	5.361	Privada	Compensación	SL-S3.	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-S03 (S)	LA ALONDRA	Sectorizado	255.160	TUR	20,00	510	0,200	51.032	15.310	153	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	0,1711	0,9046	46.164	39.290	2.257	4.616	Privada	Compensación	SL-S5 y S6.	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-S04A (SD)	CIELO MIJAS	Sectorizado en Desarrollo	75.124	TUR	20,00	150	0,200	15.025	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	0,1711	0,9046	13.592	11.568	665	1.359	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-S05 (SD)	LA ALCAPARRA II	Sectorizado en Desarrollo	218.920	TUR	20,00	438	0,200	43.784	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	0,9533	41.741	34.327	3.239	4.174	Privada	Compensación	SL-S7.	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-S08 (SD)	HAZA DEL ALGARROBO	Sectorizado en Desarrollo	330.560	TUR	12,00	397	0,200	66.112	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	0,9533	63.027	51.833	4.891	6.303	Privada	Compensación	SL-S9 y SG-S10.	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-S13A (S)	ESPARTALES I	Sectorizado	25.954	TUR	20,00	52	0,200	5.191	1.557	16	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	1,0867	5.641	4.070	1.007	564	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-S13B (S)	ESPARTALES I	Sectorizado	101.566	TUR	20,00	203	0,200	20.313	6.094	61	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	1,0867	22.074	15.926	3.940	2.207	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-S14 (SD)	ESPARTALES II	Sectorizado en Desarrollo	144.480	TUR	20,00	289	0,200	28.896	-	-	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	0,1711	0,9046	26.140	22.248	1.278	2.614	Privada	Compensación	SL-S8 y SG-S9.2.	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-S17 (S)	LOS PILONES	Sectorizado	390.800	TUR	20,00	782	0,200	78.160	23.448	235	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-II	0,1711	0,9200	71.907	60.177	4.540	7.191	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	SUP-S18 (S)	VALTOCADO	Sectorizado	448.000	TUR	12,00	538	0,200	89.600	26.880	161	ADS	AIS/ADS/CJ-1	SUP-I	0,1742	1,0400	93.184	70.248	13.618	9.318	Privada	Compensación	-	-	s/PGOU,LOUA y RP	
	TOTAL SIERRA:			**2.258.624**			**3.894**		**451.725**	**89.373**	**787**															
	TOTAL TÉRMINO:			**11.623.387**			**22.207**		**2.741.918**	**293.436**	**2.833**															

10.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PARA LOS ÁMBITOS ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE ÁMBITO (m2)	SUPERFICIE CLASIF. (m2)	USO	SISTEMAS GENERALES (15% s/S) SUPERFICIE ADSCRITA RED VIARIA	ESP.LIBRES	EJECUCIÓN
COSTA-LA CALA	SUNP-C01 (NS)	FINCA LA VIZCAINA	470.710	400.103	RESIDENCIAL	70.607		-
	SUNP-C03 (NS)	ROZAL DEL AGUADO Y LOS LAGARES	2.044.711	1.738.004	RESIDENCIAL	306.707		SG-C6.1; SG-C7 SG-C9; SG-C12
	SUNP-C04 (NS)	EL MAJANO I	704.000	598.400	RESIDENCIAL	105.600		
	TOTAL COSTA - LA CALA		**3.219.421**	**2.736.507**				
RÍO	SUNP-R01 (NS)	EL MAJANO II	568.940	483.599	RESIDENCIAL	85.341		SG-R4.1
	SUNP-R02 (NS)	LOMAS DEL FLAMENCO II	355.690	302.336	RESIDENCIAL	53.354		-
	SUNP-R03 (NS)	CUESTA DEL BORREGO	215.440	183.124	RESIDENCIAL	32.316		-
	TOTAL RÍO		**1.140.070**	**969.059**				
SIERRA	SUNP-S01 (NS)	PAJARES	544.080	462.468	RESIDENCIAL	81.612		SG-S2.1; SG-S3
	SUNP-S02 (NS)	ALCARIHUELA	870.540	739.959	RESIDENCIAL	130.581		SG-S2.2; SG-S2.3; SG-S5
	SUNP-S03 (NS)	ARROYO DE LAS PALMAS	153.360	130.356	RESIDENCIAL	23.004		-
	SUNP-S04 (NS)	SIERRA VISTA	500.930	425.791	RESIDENCIAL	75.139		SG-S9.1
	SUNP-S05 (NS)	ARROYO DE LAS PRESAS	356.800	303.280	RESIDENCIAL	53.520		SG-S7.1; SG-S7.2; SG-S7.4
	TOTAL SIERRA		**2.425.710**	**2.061.854**				
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO - TOTAL TÉRMINO			**6.785.201**	**5.767.420**		**647.615**	**370.167**	