PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MUNICIPIO DE NERJA

Junio de 1999

NORMAS URBANISTICAS

Indice Temático

TITULO I.
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Capitulo 1.1
AMBITO, APLICACION, VIGENCIA Y REVISION DEL PLAN GENERAL. PAG 1

Art. 1.1.1.- Documentación del Plan General.
Art. 1.1.2.- Rango y vinculación del Plan General.
Art. 1.1.3.- Criterios de interpretación de la documentación.
Art. 1.1.4.- Ambito de aplicación del Plan General.
Art. 1.1.5.- Vigencia del Plan.
Art. 1.1.6.- Revisión del Programa de Actuación.
Art. 1.1.7.- Modificaciones del Plan.
Art. 1.1.8.- Condiciones de Revisión del Plan.

CAPITULO 1.2
REGIMEN JURIDICO Y DE APROVECHAMIENTOS DEL PLAN GENERAL. PAG 5

Art. 1.2.1.- Regimen de Clasificación del suelo.
Art. 1.2.2.- Regimen de Calificación del Suelo.
Art. 1.2.3.- Régimen del Suelo Urbano.
Art. 1.2.4.- Régimen del Suelo Urbanizable Programado.
Art. 1.2.5.- Régimen del Suelo Urbanizable no Programado.
Art. 1.2.6.- Régimen del Suelo no Urbanizable.
Art. 1.2.7.- Régimen de los Sistemas Generales.
Art. 1.2.8.- Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbano.
Art. 1.2.9.- Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbanizable programado.
Art. 1.2.10.- Ponderación de Usos y Coeficientes de Homogeneización en el Suelo Urbanizable.
Art. 1.2.11.- Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbanizable No Programado.
Art. 1.2.12.- Cédula Urbanística.

TITULO II
DESARROLLO Y GESTION DEL PLAN GENERAL

Capitulo 2.1
DESARROLLO DE LA EJECUCION DEL PLAN GENERAL. PAG 13

Art. 2.1.1.- Competencia en el desarrollo del Plan.
Art. 2.1.2.- El Programa de Actuación.
Art. 2.1.3.- Plan de Etapas.
Art. 2.1.4.- Régimen de desarrollo del Plan: exigencia de planeamiento y ejecución directa.
Art. 2.1.5.- Instrumentos de desarrollo del Plan.
Art. 2.1.6.- Ejecución del Suelo Urbano.

Art. 2.1.7.- La ejecución del Suelo Urbanizable Programado.
Art. 2.1.8.- La ejecución del Suelo Urbanizable no Programado.
Art. 2.1.9.- La ejecución del Suelo no Urbanizable.
Art. 2.1.10.- La ejecución de los Sistemas Generales.

Capitulo 2.2.
GESTION URBANISTICA DEL PLAN. PAG 23

Art. 2.2.1.- Disposiciones generales del regimen de gestión urbanística.
Art. 2.2.2.- Gestión urbanística del suelo urbano.
Art. 2.2.3.- Gestión urbanística del suelo urbanizable
Art. 2.2.4.- Gestión urbanística del suelo no urbanizable

TITULO III
CONDICIONES DE LAS FACULTADES DE URBANIZAR Y EDIFICAR

Capitulo 3.1
EJECUCION DE LA URBANIZACION. PAG 27

Art. 3.1.1.- Tipos de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.
Art. 3.1.2.- Límites de adaptación de la ordenación por los proyectos de urbanización.
Art. 3.1.3.- Contenidos y condiciones técnicas mínimas de los proyectos de urbanización.
Art. 3.1.4.- Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales.

Capitulo 3.2
EJECUCION DE LA EDIFICACION. PAG 29

Art. 3.2.1.- Exigencia de definición de alineaciones y rasantes en suelo urbano.
Art. 3.2.2.- Cumplimiento de requisitos de urbanización y de distribución de beneficios y cargas en suelo urbano.
Art. 3.2.3.- Cómputo de plazos para la solicitud de licencia, inicio y finalización de la edificación en suelo urbano.
Art. 3.2.4.- Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable
Art. 3.2.5.- Ejercicio de la facultad de implantación de actividades autorizables en suelo no urbanizable.
Art. 3.2.6.- Edificios, instalaciones y usos Fuera de Ordenación en suelo urbano y urbanizable.
Art. 3.2.7.- Edificios, instalaciones y usos Fuera de Ordenación en suelo no urbanizable.
Art. 3.2.8.- Terrenos no edificados o edificados parcialmente.
Art. 3.2.9.- Implantación de usos provisionales, de utilidad pública o interés social en los suelos urbano y urbanizable.

Capitulo 3.3
ACTOS DE INTERVENCION EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES. PAG 36

Art. 3.3.1.- Actos sujetos a licencia.
Art. 3.3.2.- Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.
Art. 3.3.3.- Carácter reglado de las licencias.
Art. 3.3.4.- Clasificación de las licencias.
Art. 3.3.5.- Definición de Tipos de Obras de Edificación

Art. 3.3.6.- Definición de Tipos de Obras menores.
Art. 3.3.7.- Definición de la Implantación de actividades.
Art. 3.3.8.- Titularidad de las licencias y transmisión de las mismas.
Art. 3.3.9.- Tramitación de las licencias.
Art. 3.3.10.- Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.
Art. 3.3.11.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de ciertos tipos de licencias.
Art. 3.3.12.- Derechos de licencia.
Art. 3.3.13.- Garantías registrales vinculadas a la concesión de licencias.
Art. 3.3.14.- Licencia condicionada a completar la urbanización.
Art. 3.3.15.- Replanteo de los edificios o instalaciones proyectadas.
Art. 3.3.16.- Inspección del cumplimiento de las condiciones de licencia.
Art. 3.3.17.- Cambio de las direcciones de obra.
Art. 3.3.18.- Modificación del contenido de las licencias.
Art. 3.3.19.- Deficiencias subsanables e insubsanables de la obra o actividad.
Art. 3.3.20.- Prórroga de las licencias.
Art. 3.3.21.- Caducidad de las licencias.
Art. 3.3.22.- Abandono de obras, deber de reparación y limpieza.
Art. 3.3.23.- Finalización de las obras y puesta en uso de la actividad o edificación.
Art. 3.3.24.- Contenido general de las solicitudes de licencia.
Art. 3.3.25.- Condiciones y Documentación específica de las licencias de parcelación.
Art. 3.3.26.- Documentación específica de obras de urbanización
Art. 3.3.27.- Documentación específica de las licencias de movimiento de tierras
Art. 3.3.28.- Documentación específica de las licencias para obras de edificación
Art. 3.3.29.- Documentación específica de las licencias de demolición de edificios e instalaciones
Art. 3.3.30.- Documentación específica de las licencias de modificación de usos
Art. 3.3.31.- Documentación específica de las licencias de instalación de gruas-torre.
Art. 3.3.32.- Documentación específica de las licencias de obras menores
Art. 3.3.33.- Documentación específica de las licencias de actividades
Art. 3.3.34.- Documentación específica de las licencias en suelo no urbanizable.
Art. 3.3.35.- Documentación específica de las licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios.
Art. 3.3.36.- Documentación específica de las licencias de primera ocupación.
Art. 3.3.37.- Protección del Dominio Público: regulación de las licencias

TITULO IV
DEFINICION Y REGULACION DE USOS

Capítulo 4.1.
REGIMEN GENERAL DE USOS PAG 69

Art. 4.1.1.- Sobre la regulación de los usos.
Art. 4.1.2.- Tipos de usos: conceptos.
Art. 4.1.3.- Desarrollo de la regulación de usos.
Art. 4.1.4.- Clases de usos.
Art. 4.1.5.- Usos provisionales.
Art. 4.1.6.- Representación de usos en la cartografía.

Capítulo 4.2.
DEFINICION DE USOS **PAG 75**

Art. 4.2.1.- Definición del uso de vivienda.
Art. 4.2.2.- Definición del uso industrial.
Art. 4.2.3.- Definición del uso de aparcamiento.
Art. 4.2.4.- Definición del uso hotelero.
Art. 4.2.5.- Definición del uso de campamento turístico.
Art. 4.2.6.- Definición del uso comercial.
Art. 4.2.7.- Definición del uso de oficinas.
Art. 4.2.8.- Definición del uso recreativo.
Art. 4.2.9.- Definición del uso sanitario y asistencial.
Art. 4.2.10.- Definición del uso Terciario diverso.
Art. 4.2.11.- Definición del uso de Garaje.
Art. 4.2.12.- Definición del uso de centros de transporte.
Art. 4.2.13.- Definición del uso de espacios libres.
Art. 4.2.14.- Definición del uso de equipamiento docente.
Art. 4.2.15.- Definición del uso de equipamiento deportivo.
Art. 4.2.16.- Definición del uso de equipamiento institucional.
Art. 4.2.17.- Definición del uso de equipamiento sociocultural.
Art. 4.2.18.- Definición del uso de equipamiento religioso.
Art. 4.2.19.- Definición del uso de infraestructura viaria.
Art. 4.2.20.- Definición del uso de infraestructura portuaria.
Art. 4.2.21.- Definición del uso de servicios urbanos básicos.
Art. 4.2.22.- Definición del uso de infraestructuras técnicas.
Art. 4.2.23.- Definición del uso de vertedero controlado.

Capitulo 4.3
REGULACION DE USOS **PAG 84**

4.3.1 REGULACION DEL USO DE VIVIENDA.

Art. 4.3.1.1.- Definiciones.
Art. 4.3.1.2.- Iluminación y ventilación.
Art. 4.3.1.3.- Superficies útiles mínimas de las dependencias.
Art. 4.3.1.4.- Condiciones de distribución de las dependencias.
Art. 4.3.1.5.- Pasillos y escaleras.

4.3.2. REGULACION DEL USO INDUSTRIAL.

Art. 4.3.2.1.- Clasificación.
Art. 4.3.2.2.- Primera Categoría:
Industria compatible con la vivienda

Art. 4.3.2.3.- Segunda Categoría:
Industrias compatibles con la Zonificación residencial.
Art. 4.3.2.4.- Tercera Categoría:
Industrias que requieren zonificación industrial específica.
Art. 4.3.2.5.- Reglamentación de las actividades.
Art. 4.3.2.6.- Regulación de la actividad.
Art. 4.3.2.7.- Condiciones de funcionamiento.
Art. 4.3.2.8.- Vertidos industriales.

4.3.3. REGULACION DEL USO DE APARCAMIENTO.

Art. 4.3.3.1.- Reserva de espacios para aparcamientos.
Art. 4.3.3.2.- Previsión de aparcamientos en las edificaciones.
Art. 4.3.3.3.- Prevención contraincendios.
Art. 4.3.3.4.- Prohibiciones en aparcamientos.

TITULO V
NORMATIVA GENERAL DE EDIFICACION Y URBANIZACION

Capitulo 5.1
DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACION **PAG 97**
DE LA NORMATIVA GENERAL DE EDIFICACION

Art 5.1.1.- Terminología de conceptos.
Referencias geométricas basicas
para la regulación de la forma de la edificación
Plantas de los edificios
Elementos de los edificios

Capitulo 5.2
CRITERIOS GENERALES DE MEDICION Y DETERMINACIONES **PAG 102**

Art. 5.2.1.- Criterios del cómputo del aprovechamiento edificatorio.
Art. 5.2.2.- Criterios para la determinación del perfil de edificación.
Art. 5.2.3.- Criterios para la medición de la altura de edificación y de
la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios.
Criterios de medición de altura
Criterios para el establecimiento de la cota de referencia
Determinación de la cota de referencia de Planta Baja
Art. 5.2.4.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general.
Art. 5.2.5.- Excepciones en la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.
Art. 5.2.6.- Control del número de viviendas y alojamientos.

Capitulo 5.3.

CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD **PAG 110**

Art. 5.3.1.- Criterios de aplicación de las condiciones de habitabilidad.
Art 5.3.2.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda.
Art. 5.3.3.- Condiciones de habitabilidad aplicables a los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común.
Art. 5.3.4.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de residencia comunitaria.
Art. 5.3.5.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados a otros usos autorizados (Usos comerciales y otros usos asimilados).
Art. 5.3.6.- Condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de garaje y aparcamiento.
Art. 5.3.7.- Características de la construcción.

Capitulo 5.4
CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES. **PAG 122**

Art. 5.4.1.- Criterios de aplicación de las condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones.
Art. 5.4.2.- Instalaciones de saneamiento.
Art. 5.4.3.- Instalaciones de ventilación.

Capitulo 5.5
CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD. **PAG 123**

Art. 5.5.1.- Criterios de aplicación de las condiciones de seguridad.
Art. 5.5.2.- Protección de huecos y desniveles.
Art. 5.5.3.- Mirillas.
Art. 5.5.4.- Salidas a tejados y cubiertas.

Capitulo 5.6
CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO ESTETICO DE LOS EDIFICIOS. **PAG 124**

Art. 5.6.1.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.
Art. 5.6.2.- Tratamiento de cubiertas.
Art. 5.6.3.- Tratamiento de los muros medianeros.
Art. 5.6.4.- Tratamiento de los tendederos.
Art. 5.6.5.- Tratamiento de las fachadas de las plantas bajas.
Art. 5.6.6.- Rótulos y anuncios luminosos.
Art. 5.6.7.- Separaciones y cierres de fincas.

Art. 5.6.8.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Capitulo 5.7
NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACION **PAG 127**

SECCION 1º
DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES.
PAG 127

Art. 5.7.1.- Definición. Tipos de Urbanización.
Art. 5.7.2.- Suelos objeto de Proyecto de Urbanización.
Art. 5.7.3.- Determinaciones del Proyecto de Urbanización.

SECCION 2º
DETERMINACIONES SOBRE LA RED VIARIA. **PAG 130**

Art. 5.7.4.- Clasificación a efectos de ordenación.
Art. 5.7.5.- Determinaciones referentes al viario básico de relación.
Art. 5.7.6.- Determinaciones referentes al viario local.
Art. 5.7.7.- Condiciones de Pavimentación

SECCION 3º
DETERMINACIONES SOBRE AREAS LIBRES Y ZONAS VERDES. **PAG 134**

Art. 5.7.8.- Ordenación de espacios libres.
Art. 5.7.9.- La instalación de estructuras móviles y otros usos provisionales.
Art. 5.7.10.- Las servidumbres.

SECCION 4ª
DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS. **PAG 135**

Art. 5.7.11.- Disposición general sobre dimensionamiento de redes.
Art. 5.7.12.- De la normalización de elementos.
Art. 5.7.13.- Sobre la red de abastecimiento.
Art. 5.7.14.- Las condiciones de potabilidad.
Art. 5.7.15.- Del almacenamiento y capacidad de los depósitos. Instalaciones especiales.
Art. 5.7.16.- Características básicas de dimensionamiento de la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.
Art. 5.7.17.- De la regulación del saneamiento: diámetros y protecciones.
Art. 5.7.18.- De la prohibición del uso de fosas sépticas.
Art. 5.7.19.- De la regulación de vertidos en Suelo no Urbanizable.
Art. 5.7.20.- Otras disposiciones generales.
Art. 5.7.21.- Líneas eléctricas de alta y media tensión

TITULO VI
NORMATIVA PARTICULAR POR ORDENANZAS

Capitulo 6.1
DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO **PAG 140**

Art. 6.1.1.- Definición y ámbito.
Art. 6.1.2.- División por Zonas.
Art. 6.1.3.- Desarrollo y aplicación del Plan General en el Suelo Urbano.

Capitulo 6.2
ORDENANZA: CENTRO HISTORICO DE NERJA (CN) **PAG 143**
CENTRO HISTORICO DE MARO (CM)

Art. 6.2.1.- Definición y funcionamiento de la Ordenanza.
Art. 6.2.2.- Condiciones de Ordenación.
Art. 6.2.3.- Condiciones de Edificación.
Art. 6.2.4.- Condiciones de Uso.

Capitulo 6.3
ORDENANZA: EDIFICIOS ENTRE MEDIANERIAS (EM) **PAG 152**

Art. 6.3.1.- Definición y funcionamiento general de la Ordenanza.
Art. 6.3.2.- Condiciones de Ordenación.
Art. 6.3.3.- Condiciones de la Edificación.
Art. 6.3.4.- Condiciones de Uso.

Capitulo 6.4
ORDENANZA: BLOQUE EXENTO (BE) **PAG 156**

Art. 6.4.1.- Definición y funcionamiento general de la Ordenanza.
Art. 6.4.2.- Condiciones de Ordenación.
Art. 6.4.3.- Condiciones de la Edificación.
Art. 6.4.4.- Condiciones de Uso.

Capitulo 6.5
ORDENANZA: PUEBLO MEDITERRANEO (PM) **PAG 160**

Art. 6.5.1.- Definición y funcionamiento general de la Ordenanza.
Art. 6.5.2.- Condiciones de Ordenación.
Art. 6.5.3.- Condiciones de la Edificación.
Art. 6.5.4.- Condiciones de Uso.

Capitulo 6.6
ORDENANZA: UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD) **PAG 166**

Art. 6.6.1.- Definición y funcionamiento general de la Ordenanza.
Art. 6.6.2.- Condiciones de Ordenación.

Art. 6.6.3.- Condiciones de la Edificación.
Art. 6.6.4.- Edificación conjunta de parcelas.
Art. 6.6.5.- Condiciones de Uso.

Capitulo 6.7
ORDENANZA: UNIFAMILIAR AISLADA (UAS) PAG 171

Art. 6.7.1.- Definición y funcionamiento general de la Ordenanza.
Art. 6.7.2.- Condiciones de Ordenación.
Art. 6.7.3.- Condiciones de la Edificación.
Art. 6.7.4.- Condiciones de Uso.

Capitulo 6.8
ORDENANZA: TERCIARIO (TE) PAG 176

Art. 6.8.1.- Definición y funcionamiento general de la Ordenanza.
Art. 6.8.2.- Condiciones de Ordenación.
Art. 6.8.3.- Condiciones de la Edificación.
Art. 6.8.4.- Condiciones de Uso.

Capitulo 6.9
ORDENANZA: INDUSTRIA EN PARCELA (IND) PAG 179

Art. 6.9.1.- Definición y funcionamiento general de la Ordenanza.
Art. 6.9.2.- Condiciones de Ordenación y Edificación en "Industria pequeña y media" (IND-1).
Art. 6.9.3.- Condiciones de uso para la "Industria Pequeña y Media". (IND-1).
Art. 6.9.4.- Condiciones de Ordenación y Edificación en la "Industria Escaparate" (IND-2)
Art. 6.9.5.- Condiciones de uso para la "Industria Escaparate". (IND-2).

Capitulo 6.10
ORDENANZA: VERDE PRIVADO PROTEGIDO (Vp) PAG 184

Art. 6.10.1.- Verde privado de interés especial, catálogo de árboles y jardines protegidos.

Capitulo 6.11
DETERMINACIONES SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. PAG 186

Art. 6.11.1.- Definición.
Art. 6.11.2.- Parques urbanos y jardines.
Art. 6.11.3.- Condiciones de uso.
Art. 6.11.4.- Parques forestales y rurales.
Art. 6.11.5.- Titularidad jurídica del suelo de parque rural y forestal.
Art. 6.11.6.- Condiciones de uso.

Capitulo 6.12
DETERMINACIONES SOBRE

EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. **PAG 188**

Art. 6.12.1.- Definición.
Art. 6.12.2.- Equipamientos comunitarios y usos.
Art. 6.12.3.- Condiciones de edificación de los equipamientos comunitarios.

Capitulo 6.13
DETERMINACIONES SOBRE EL SISTEMA VIARIO **PAG 190**

Art. 6.13.1.- Definición.
Art. 6.13.2.- Tipos de vías.
Art. 6.13.3.- Desarrollo.
Art. 6.13.4.- Ejecución y planeamiento especial.

Capitulo 6.14
DETERMINACIONES SOBRE EL SISTEMA PORTUARIO **PAG 192**

Art. 6.14.1.- Definición.
Art. 6.14.2.- Usos.
Art. 6.14.3.- Ordenación interior del recinto portuario.
Art. 6.14.4.- Determinaciones del Plan Especial.

Capitulo 6.15
DETERMINACIONES SOBRE
EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS **PAG 193**

Art. 6.15.1.- Definición.

Capitulo 6.16
PROTECCION Y SERVIDUMBRE
DE LOS SISTEMAS GENERALES. **PAG 193**

Art. 6.16.1.- Definición.
Art. 6.16.2.- Servidumbres y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias.
Art. 6.16.3.- Protección de trazados de infraestructuras.

Capitulo 6.17
SISTEMA GENERAL DEL
DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE. **PAG 195**

Art. 6.17.1.- Definición.
Art. 6.17.2.- Condiciones de uso.
Art. 6.17.3.- Licencias.

Capitulo 6.18
NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA EL DESARROLLO
DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION. **PAG 196**

Art. 6.18.1.- Definición de conceptos y clasificación de viales en relación a las alineaciones.
Art. 6.18.2.- Definición de las alineaciones y rasantes.
Art. 6.18.3.- Alineación de parcela entre medianeras.
Art. 6.18.4.- Cuerpos volados.
Art. 6.18.5.- Alineación de parcela sometida a edificación exenta.
Art. 6.18.6.- Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.
Art. 6.18.7.- Desarrollo de las alineaciones y rasantes a través del "Expediente de Alineaciones".
Art. 6.18.8.- Tira de cuerdas.
Art. 6.18.9.- Definición de la rasante de un vial.
Art. 6.18.10.-Estudios complementarios de alineaciones y rasantes.

TITULO VII
REGIMEN GENERAL DE PROTECCION

Capítulo 7.1
MEDIDAS GENERALES DE PROTECCION **PAG 200**

Art. 7.1.1.- Definición.
Art. 7.1.2.- Regulación sobre la publicidad en carreteras.
Art. 7.1.3.- Regulación de los carteles y otros medios de publicidad en los edificios.
Art. 7.1.4.- Solares.
Art. 7.1.5.- Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.
Art. 7.1.6.- Instalaciones en la vía pública.

Capítulo 7.2
MEDIDAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO **PAG 202**

Art. 7.2.1.- Protección del medio urbano de los núcleos de Nerja y Maro.
Art. 7.2.2.- Protección de bienes culturales arqueológicos.
Art. 7.2.3.- Inventario del Patrimonio Cultural y Arqueológico.
Art. 7.2.4.- Relación de bienes de patrimonio inventariados.
Art. 7.2.5.- Criterios de catalogación arqueológica.
Art. 7.2.6.- Tipología de yacimientos arqueológicos.
Art. 7.2.7.- Normativa de protección de yacimientos arqueológicos.
Art. 7.2.8.- Normativa de protección arquitectónica.
Art. 7.2.9.- Normativa de carácter general de protección del patrimonio.

Capítulo 7.3
PROTECCION DEL MEDIO FISICO-NATURAL **PAG 206**

Art. 7.3.1.- Protección en cauces de ríos y arroyos.
Art. 7.3.2.- Protección de la zona de costa.
Art. 7.3.3.- Protección del paisaje del entorno urbano.
Art. 7.3.4.- Protección de las masas forestales.

Art. 7.3.5.- Protección de la fauna contra limitaciones al medio natural.
Art. 7.3.6.- Protección del suelo contra la erosión.
Art. 7.3.7.- Protección de las pistas y caminos rurales.
Art. 7.3.8.- Protección ambiental y paisajística del entorno de la Autovía.

TITULO VIII
REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Capítulo 8.1
DETERMINACIONES GENERALES
DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO **PAG 210**

Art. 8.1.1.- Definición y ámbito.
Art. 8.1.2.- Determinaciones.
Art. 8.1.3.- Programación.
Art. 8.1.4.- Revisión del Programa.
Art. 8.1.5.- Regulación de la Ordenación y la Edificación.

Capítulo 8.2
GESTION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO **PAG 213**

Art. 8.2.1.- Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable programado.
Art. 8.2.2.- Obligaciones y cargas de los propietarios.
Art. 8.2.3.- Deber de urbanizar.
Art. 8.2.4.- Condiciones de edificar y urbanizar.

TITULO IX
REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Capítulo 9.1
DETERMINACIONES GENERALES
DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO **PAG 216**

Art. 9.1.1.- Definición y ámbito.
Art. 9.1.2.- Régimen del Suelo Urbanizable No Programado sin Programa de Actuación Urbanística.
Art. 9.1.3.- Delimitación del ámbito del PAU.
Art. 9.1.4.- Ficha de características.
Art. 9.1.5.- Desarrollo y características de ordenación del PAU.

Capítulo 9.2
GESTION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO **PAG 219**

Art. 9.2.1.- Iniciativa de la formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística.
Art. 9.2.2.- Modos de formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística.
Art. 9.2.3.- Formulación y ejecución del PAU correspondiente al SUNP-RDT.
Art. 9.2.4.- Obligaciones de los adjudicatarios.

Art. 9.2.5.- Deber de urbanizar.
Art. 9.2.6.- Deber de ceder terrenos.
Art. 9.2.7.- Elección del sistema de actuación.
Art. 9.2.8.- Declaración de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa.

TITULO X
NORMAS DE REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 10.1
DISPOSICIONES GENERALES **PAG 224**

Art. 10.1.1.- Finalidad de las normas de regulación del Suelo No Urbanizable.
Art. 10.1.2.- Ambito de Aplicación de este Título.
Art. 10.1.3.- Contenido de las normas de regulación del Suelo No Urbanizable.
Art. 10.1.4.- Definición y delimitación del Suelo no Urbanizable.
Art. 10.1.5.- Categorías y delimitación del Suelo No Urbanizable.
Art. 10.1.6.- Efectos y Aplicación de la normativa de Suelo No Urbanizable.
Art. 10.1.7.- Necesidad de formulación de Planes Especiales.
Art. 10.1.8.- Compatibilidad con otras legislaciones y con el PEPMF de la Provincia de Málaga.
Art. 10.1.9.- Régimen de autorizaciones municipales en Suelo no Urbanizable.
Art. 10.1.10.- Otras Autorizaciones e Informes precisos para la tramitación de actuaciones en el suelo no urbanizable.
Art. 10.1.11.- Evaluación de Impacto Ambiental.
Art. 10.1.12.- Parcelación y segregaciones.
Art. 10.1.13.- Demostración de la condición de regadío.
Art. 10.1.14.- Núcleo de Población. Concepto y aplicación.
Art. 10.1.15.- Condiciones objetivas de riesgo de formación de un núcleo de población.
Art. 10.1.16.- Sanciones y procedimiento frente a infracciones en suelo no urbanizable.
Art. 10.1.17.- Tramitación de eventuales modificaciones del Suelo no Urbanizable.

Capitulo 10.2
NORMAS GENERALES DE PROTECCION DE
LOS RECURSOS NATURALES Y TERRITORIALES **PAG 236**

Art. 10.2.1.- Contenido y aplicación.
Art. 10.2.2.- Protección General de los recursos Hidrológicos.
Art. 10.2.3.- Protección General de la Vegetación.
Art. 10.2.4.- Protección General de la Fauna.
Art. 10.2.5.- Protección General del Suelo.
Art. 10.2.6.- Protección General del Paisaje.

Art. 10.2.7.- Protección General de los Yacimientos Arqueológicos y de interés científico.
Art. 10.2.8.- Protección General de las Vías Pecuarias.
Art. 10.2.9.- Protección General del Litoral.
Art. 10.2.10.- Protección General de la Actividad Agropecuaria.
Art. 10.2.11.- Protección General Atmosférica.
Art. 10.2.12.- Protección contra el riesgo de incendios.

Capitulo 10.3.
NORMAS DE REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE **PAG 245**

Art. 10.3.1.- Contenido y Aplicación.
Art. 10.3.2.- Condiciones de los Usos y Actividades.
Art. 10.3.3.- Usos y Actividades específicas del aprovechamiento productivo del Medio Físico
Art. 10.3.4.- Actividades complementarias y Construcciones menores, relacionadas con el Uso agrario del Medio Físico
Art. 10.3.5.- Naves y otras Construcciones relacionadas con el Uso agrario.
Art. 10.3.6.- Viviendas en el medio rural.
Art. 10.3.7.- Usos, Actividades e Instalaciones relacionadas con el Uso recreativo - turístico
Art. 10.3.8.- Instalaciones y Actividades relacionadas con el Uso Público.
Art. 10.3.9.- Instalaciones y Actividades de caracter especial.
Art. 10.3.10.- Actuaciones de Urbanización y Construcción de Edificaciones.
Art. 10.3.11.- Planes Especiales de mejora Ambiental y Paisajística del Medio Rural y Natural

Capitulo 10.4.
REGIMEN DE REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES POR CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE. **PAG 264**

Art. 10.4.1.- Contenido y Aplicación.
Art. 10.4.2.- Definición de las Categorías del Suelo No Urbanizable.
Art. 10.4.3.- Régimen de aplicación de las Determinaciones de Usos.
Art. 10.4.4.- Fichas de Regulación de usos por Categorías de Suelo.

TITULO XI
REGIMEN TRANSITORIO

Capitulo 11.1
DISPOSICIONES GENERALES **PAG 268**

Art. 11.1.1.- Ambito de aplicación.

Capitulo 11.2
PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACION **PAG 268**

Art. 11.2.1.- Clasificación del los ámbitos con planeamiento aprobado.
Art. 11.2.2.- Planeamiento cuya ordenación y ejecución se respeta.
Art. 11.2.3.- Planeamiento aprobado cuya ordenación se modifica.
Art. 11.2.4.- Planeamiento en trámite.
Art. 11.2.5.- Situaciones de acuerdos municipales previos al Plan General.

Capitulo 11.3
LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRAMITE **PAG 271**

Art. 11.3.1.- Licencias concedidas con la edificación iniciada ó no.
Art. 11.3.2.- Licencias en tramitación.
Art. 11.3.3.- Edificaciones al amparo de licencia en base a las Normas Subsidiarias.
Art. 11.3.4.- Edificaciones sobre parcelas inferiores a la superficie mínima.

Capitulo 11.4
EDIFICACIONES EXISTENTES **PAG 272**

Art. 11.4.1.- Regimen aplicable.
Art. 11.4.2.- Situaciones fuera de ordenación.
Art. 11.4.3.- Efectos de la calificación de fuera de ordenación.
Art. 11.4.4.- Situación de fuera de ordenanzas.
Art. 11.4.5.- Efectos del fuera de ordenanzas.
Art. 11.4.6.- Situaciones conformes a la nueva ordenación.

Capítulo 11.5
PROMOCION DE LA INDUSTRIA TURISTICA **PAG 274**

Art. 11.5.1.- Regulación del uso hotelero

TITULO I
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Capitulo 1.1.
AMBITO, APLICACION, VIGENCIA Y REVISION DEL PLAN GENERAL.

Art. 1.1.1.- Documentación del Plan General.

1. El presente Plan General está constituido por los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa, Informativa y de Ordenación
- Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación
- Normas Urbanísticas
- Planos:

E1/10.000
ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO. (A.1 Y A.2)
E1/10.000
REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE. (B.1 Y B.2)
E1/5.000
CLASIFICACION DEL SUELO (C)
E1/2000 Y 1/1000
REGIMEN DEL SUELO Y GESTION (D)
E1/5.000
ESTRUCTURA GENERAL VIARIA Y SISTEMA DOTACIONAL (E)
E1/5.000
INFRAESTRUCTURAS BASICAS DE SERVICIOS URBANOS (F)
E1/2.000
MOVILIDAD VIARIA (G)
E1/2.000
ALTURA DE LA EDIFICACION EN ZONA DE CENTRO HISTORICO (H)
E1/2.000
CALIFICACION, USOS Y SISTEMAS (15 HOJAS)
E1/5.000
PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUEOLOGICO (J)
E1/10.000
PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUEOLOGICO (I)

Art. 1.1.2.- Rango y vinculación del Plan General.

1. La modificación de las determinaciones urbanísticas de este Plan General se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa que les corresponda, en función de su propia naturaleza, de acuerdo con la sistematización que al respecto se establece en el presente documento.

2. Tendrán la jerarquía y vinculación propios del planeamiento general con carácter general, las determinaciones de las Fichas de los ámbitos de planeamiento en la medida que así lo prevean y los planos.

3. La modificación o complemento de estas determinaciones, con la excepción de aquellas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en el presente documento, exigirá, en todo caso, la formulación de un expediente específico con el rango propio del planeamiento general.

4. El resto de las determinaciones del presente documento, así como aquéllas que se definan por el planeamiento subordinado que se tramite en desarrollo del presente Plan General, tendrá el rango propio de esta última categoría de planeamiento de desarrollo, por lo que, su modificación o complemento, podrá realizarse a través del planeamiento especial o parcial o a través de las figuras de planeamiento de detalle que establece la vigente legislación urbanística.

5. La nueva definición, modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones y de la urbanización, podrán formularse a través de Estudios de detalle en los casos, y con los limites establecidos por la vigente legislación urbanística, las presentes Normas Urbanísticas y los que pudiera establecer el planeamiento de desarrollo.

6. La delimitación de las Unidades de Ejecución y la determinación de los sistemas de actuación, podrán formularse o modificarse, salvo que el planeamiento disponga de manera expresa lo contrario, por el procedimiento establecido en la vigente legislación urbanística.

Art. 1.1.3. Criterios de interpretación de la documentación.

1. Las normas de este Plan se deberán interpretar en base a 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.

2. En los casos en que pudieran existir dudas debidad a alguna imprecisión, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

3. Si bien el contenido normativo del Plan General queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son los documentos de Normas Urbanísticas, Planos y Fichas de Ambitos de Planeamiento, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

4. El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán éstos últimos los que prevalezcan.

5. De existir discrepancia entre los diferentes documentos que integran el Plan General, se concederá validez preferente a los documentos escritos sobre los planos. Si se advirtiese discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

6. Los datos relativos a las superficies de las Actuaciones Aisladas y Unidades de Ejecución en suelo urbano, y a los ámbitos de Sectores de planeamiento parcial en las áreas de Suelo Urbanizable Programado y No Programado, tienen validez de aproximación pues obedecen a mediciones realizadas sobre una base cartográfica a escala 1/2.000.

7. En los supuestos de no coincidencia de la medición del Plan General 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, deberá corregir el dato de la superficie, fijándolo definitívamente mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales), a la que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente, así como las cesiones de areas libres y equipamientos en proporción a la superficie real.

Art. 1.1.4.- Ambito de aplicación del Plan General.

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

2. El presente Plan General constituye la norma urbanística básica de la que se dota este municipio. En razón a ello, 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 del presente Plan General.

3. Este documento de planeamiento es el resultado del proceso de revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitívamente en Enero de 1985, a las cuales viene a sustituir, así como de la adaptación a la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido R.D. 1/1992 de 1992, de conformidad con lo preceptuado en la disposición transitoria séptima de esta Ley, así como la posterior Ley 1/1997, de 18 de Junio por la que se adoptan con carácter urgente

y transitorio disposiciones en materia de regimen de suelo y ordenación urbana en la Comunidad Autónoma Andaluza.

Art. 1.1.5.- Vigencia del Plan.

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

Art. 1.1.6.- Revisión del Programa de Actuación.

1. Sin perjuicio de lo previsto en los artículos sobre vigencia y sobre condiciones de Revisión del Plan, el Ayuntamiento procederá a la revisión del Programa de Actuación del Plan General cada cuatro años, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 127 del Texto Refundido de la Ley de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Si como consecuencia de esta revisión, se modificase el suelo clasificado como Urbanizable Programado, la revisión del Programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones legales sobre formación de Planes.

Art. 1.1.7.- Modificaciones 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 tramitará con arreglo a los artículos 128 y 129 del Texto Refundido de la Ley de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 1.1.8.- Condiciones de Revisión del Plan.

1. 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 por un lado la necesidad de la reforma propuesta, y por otro el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos del Plan General que se modifica.

2. Con independencia de las iniciativas de revisión o modificación de elementos del Plan General que pudiera adoptar la Corporación Municipal por la concurrencia de factores sobrevenidos que obliguen legalmente a ello -cambios legislativos o

planeamiento territorial-, o lo hagan, a su juicio, necesario, el Ayuntamiento deberá solicitar informe técnico sobre la conveniencia de la Revisión del Plan, adoptando posteriormente un acuerdo plenario al respecto, en los siguientes casos:

a) Cuando hayan transcurrido más de 16 años de vigencia y/o la población residente hubiese superado los 19.000 habitantes de derecho.

b) Cuando se haya concedido licencia de edificación al 75% de la nuevas viviendas previstas en la suma de ámbitos de planeamiento del presente documento (Unidades de Ejecución y Sectores del Suelo Urbanizable Programado).

b) Si se aprobase un Plan Director Territorial de Coordinación que afectase al término municipal de Nerja y en la medida en que los grandes parámetros del Plan General resultasen alterado por aquél.

c) La aparición de usos no previstos al aprobar el Plan, de tal importancia o impacto, que afectasen gravemente al destino del suelo.

d) Si no se hubieran ejecutado en plazo aquellos elementos fundamentales de los servicios e infraestructuras básicas condicionantes de la ordenación del territorio, retrasando notoriamente el cumpliento de las previsiones del Programa de Actuación del Plan y en consecuencia, dificultando o imposibilitando de hecho la consecución de sus objetivos.

e) Si la tasa de crecimiento demográfico al finalizar el primer cuatrienio difieriese en un 25% por exceso o por defecto de las previsiones del Plan a este respecto, sin que tal disfunción pudiese ser corregida e incorporada a las determinaciones por la simple revisión del Programa de Actuación.

Capitulo 1.2.
REGIMEN JURIDICO Y DE APROVECHAMIENTOS DEL PLAN GENERAL.

Art. 1.2.1.- Regimen de Clasificación del suelo.

1. El Régimen Urbanístico del Suelo, de conformidad con lo previsto en el Título I del Texto Refundido de la Ley de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana, se define a través de:

   a) La clasificación del suelo en sus distintos tipos.

   b) La determinación de la estructura general y orgánica del territorio.

   c) La calificación del suelo, con la división en zonas de Ordenanza, Sectores y Unidades de Ejecución.

d) El señalamiento de las medidas de protección del medio rústico, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos, geológicos, arqueológicos y de carácter histórico-artístico.

2. El ámbito del territorio ordenado por este Plan se clasifica a los efectos de régimen jurídico de suelo, en las siguientes clases de suelo:

-Suelo Urbano
-Suelo Urbanizable
-Suelo No Urbanizable

3. En el Suelo Urbanizable se distinguen las siguientes categorías:

-Suelo Urbanizable Programado
-Suelo Urbanizable No Programado

Art. 1.2.2.- Regimen de 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 de Ordenanza, 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, pueden existir a su vez, una o más subzonas, diferenciadas entre sí por Grados, en función del valor de algunos parámetros de la ordenación y edificación.

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

5. El suelo Urbanizable no Programado está delimitado en función de los usos específicos inicialmente asignados por el Plan General.

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

7. En el plano de Clasificación se reflejan las distintas clasificaciones del suelo. En el plano de Suelo No urbanizable, se reflejan las distintas Categorías de esta clase de suelo.

Art. 1.2.3.- Régimen del Suelo Urbano.

1.- En el Suelo Urbano se produce, respecto al régimen jurídico aplicable, la siguiente casuística:

a) Suelo urbano regulado por Aplicación Directa de la Ordenanza:

Constituído por todo suelo que por su condición de estar ya consolidada la urbanización y edificación, y no estar sometido por previsión de Plan General, a ningún tipo de planeamiento de desarrollo, puede regularse directamente por la aplicación del régimen del suelo urbano mediante el otorgamiento de licencias acordes con lo previsto en el título de la Regulación del Suelo Urbano por Ordenanzas de edificación.

b) Suelo urbano regulado según Planeamiento en ejecución:

Constituído por aquellas piezas de suelo urbano que se han venido desarrollando por instrumentos de Planeamiento de desarrollo, bien Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle o Planes Parciales, que habiendo sido tramitados correctamente, se encuentran en fase de ejecución, estando por tanto sometidos a las especificaciones, ya aprobadas, de sus respectivos documentos, por lo que su regulación se remite al instrumento de desarrollo correspondiente.

Los sectores que tenían su planeamiento definitívamente aprobado en el momento de la redacción del presente Plan General, se regularán por lo previsto en la transitoria 1ª de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones de manera que estarán considerados en ejecución.

c) Suelo urbano regulado mediante ámbitos de planeamiento a desarrollar:

Constituído por aquel suelo urbano que aún no ha adquirido un grado total de consolidación o bien que va a estar sometido a operaciones de remodelación y que pasa a regularse mediante ámbitos de planeamiento mediante Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas, para lo que desde el punto de vista de la gestión se delimitan las correspondientes delimitaciones de unidades.

2. 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 Estudio de Detalle y/o 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.

Art. 1.2.4.- Régimen del Suelo Urbanizable Programado.

1.- En el Suelo Urbanizable Programado se distribuye en dos situaciones: aquel cuyo planeamiento de desarrollo se ha de formular y aprobar en el 1er. Cuatrienio, previsto en el Programa de Actuación del presente documento, y aquél en el que el planeamiento de desarrollo se ha de formular y aprobar en el 2º. Cuatrienio.

2. El Suelo Urbanizable Programado del Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales.

3. Hasta que se apruebe de modo definitivo el correspondiente Plan Parcial, este tipo de suelo estará sujeto a la limitación de no realizar en él obras o construcciones de ningún tipo, a excepción de aquellas actuaciones justificadas de carácter provisional que no dificultando la ejecución del Plan, pudieran autorizarse previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Estas obras 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.

4. El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá coincidir con la superficie del sector delimitado por el Plan General y su ejecución se realizará en uno o varios polígonos.

5. 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.

Art. 1.2.5.- Régimen del Suelo Urbanizable no Programado.

1. El Suelo Urbanizable no Programado se incorporará al proceso de urbanización y desarrollará el Plan General a través de la formulación de los Programas de Actuación Urbanísticas y de los Planes Parciales subsiguientes.

2. Este tipo de suelo en tanto no sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística estará sujeto a las limitaciones del artículo 18 del Texto Refundido de la Ley de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana y las que resulten del presente Plan.

3. En la revisión cuatrienial del Programa de Actuación del Plan General, únicamente se podrá incorporar Suelo Urbanizable no Programado al Programado, en el supuesto de que al menos se haya ordenado uno de los Sectores que componen el primer cuatrienio.

Art. 1.2.6.- Régimen del Suelo no Urbanizable.

1.- El Suelo no urbanizable se constituye por el resto de los terrenos del término municipal no comprendidos en ninguna de las dos clases de suelo anteriores, (urbano o urbanizable), y estará destinado a usos de carácter no urbano, de conformidad con la legislación vigente, distinguiéndose diversas categorías según el nivel de protección definido.

2. 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:

   a) Protección del paisaje, del medio ambiente y de los elementos naturales.

   b) protección de las vías de comunicación.

   c) Protección de los bienes culturales radicados en este suelo.

   d) Protección de los espacios agrícolas y forestales.

   e) Mejora del medio rural.

   f) La ejecución de los sistemas generales localizados en este tipo de suelo.

   g) La mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

3. El Suelo no Urbanizable sólo podrá ser clasificado de Urbanizable en algunas de sus categorías en el supuesto de revisión del Plan General, no sirviendo a estos efectos ningún expediente de Modificación Puntual o parcial.

Art. 1.2.7.- Régimen de los Sistemas Generales.

1. En Suelo destinado por el Plan a los Sistemas Generales, las determinaciones y previsiones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata

2. Hasta que se ejecute de modo definitivo el Sistema General correspondiente, este tipo de suelo estará sujeto a la limitación de no realizar en él obras o construcciones de ningún tipo, no habiendo ninguna excepción posible a estas reglas.

Art. 1.2.8.- Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbano.

El régimen de asignación de aprovechamientos urbanísticos en el Suelo urbano se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, en la presente sección, en los planos de Clasificación y Calificación del Plan General y en las Fichas de los ámbitos de planeamiento, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado que se formule para su desarrollo.

Art. 1.2.9.- Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbanizable programado.

El régimen de asignación de aprovechamientos urbanísticos en el Suelo Urbanizable Programado se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, en la presente sección, en los planos de Clasificación y Calificación del Plan General y en las Fichas de los Sectores, así como al planeamiento parcial que lo desarrolle.

Art. 1.2.10.- Ponderación de Usos y Coeficientes de Homogeneización en el Suelo Urbanizable.

1. El art. 96.3 de la Ley de Régimen Local y Valoraciones establece que los planes generales deberán fijar una serie de coeficientes de ponderación relativa entre el uso y tipología característico y los restantes usos y tipologías posibles para cada Area de Reparto, correspondientes a cada uno de los dos Cuatrienios.

2. Se establece que la ponderación relativa de los Usos definidos se mantiene en iguales proporciones para ambas Areas de Reparto y resulta así invariable en todo el territorio, denominándose por ello Coeficientes de Homogeneización.

3. Los Coeficientes de Homogeneización son aplicables a los usos globales definidos, y por tanto a cada una de las calificaciones pormenorizadas con aprovechamiento lucrativo.

4. Se define como Uso característico al uso global predominante dentro del Area de Reparto correspondiente a cada Cuatrienio, entendiéndose como predominante el

que mayor Aprovechamiento Real construído tiene dentro de cada determinada Area (mayor número de m² de superficie construída o construíble).

5. En las Areas de Reparto rigen los coeficientes de homogeneización que vienen definidos en el Anexo a la Memoria de Ordenación sobre Aprovechamiento en el Suelo Urbanizable.

6. La aplicación de los Coeficientes de Homogeneización se realizará sobre los usos y tipologías globales definidos, siendo el instrumento de desarrollo el que realice la posterior conversión al nivel de la calificación pormenorizada que se establezca.

7. En ningún caso el Planeamiento de Desarrollo podrá superar con las edificaciones resultantes la cantidad total de metros cuadrados físicamente construíble señalados en las correspondientes Fichas de Sectores de Planeamiento Parcial, con independencia de los usos y tipologías de las edificaciones y de la aplicación de sus correspondientes coeficientes de Homogeneización.

Art. 1.2.11.- Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbanizable No Programado.

En el Suelo Urbanizable No Programado, el régimen de asignación de aprovechamientos urbanísticos se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, en la presente sección, en los planos de Clasificación y Calificación del Plan General y en las Fichas de los Sectores, así como a lo que, en desarrollo del presente Plan General, disponga el Programa de Actuación Urbanística y el planeamiento pormenorizado subsiguiente.

Art. 1.2.12.- Cédula Urbanística.

1. El Ayuntamiento de Nerja, de conformidad con las prescripciones del Plan General sobre las distintas clases y categorías de suelo, podrá implantar el documento denominado Cédula Urbanística, que contendrá detalladas las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el término municipal para las que se requiera.

2. Este documento habrá de precisar las circunstancias exigidas en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

TITULO II
DESARROLLO Y GESTION DEL PLAN GENERAL

Capitulo 2.1
DESARROLLO DE LA EJECUCION DEL PLAN GENERAL.

Art. 2.1.1.- Competencia en el desarrollo del Plan.

1. El desarrollo y ejecución 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 directamente al Ayuntamiento de Nerja asumiendo la gestión urbanística por medio de sus órganos de gobierno ordinario o bien a través de un órgano u órganos especiales que a tal efecto éste constituya, siempre que todo ello lo sea sin perjuicio de las actuaciones del Estado en la esfera de sus competencias y de la actividad de los particulares en los términos expresados en la Ley.

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

3. La ejecución de este Plan General se realizará por los polígonos completos correspondientes a los ámbitos definidos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los Sistemas Generales o algunos de sus elementos o de realizar Actuaciones Aisladas en suelo urbano.

Art. 2.1.2.- El Programa de Actuación.

1. El Programa de Actuación del Plan General es un documento de carácter normativo complementario de las presentes Normas que tiene las siguientes finalidades: la fijación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo del conjunto del Plan; la indicación de las previsiones de preferente desarrollo en el tiempo respecto a la realización de los sistemas generales y locales; la señalización de las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el Suelo Urbanizable Programado; el establecimiento de los plazos a que hubieran de ajustarse o que en su caso resultasen de preferente cumplimiento de caracter indicativo, para las actuaciones en Suelo Urbano que así lo requiriesen.

2. 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, si bien con el grado de obligatoriedad o símplemente indicativo que allí se expresen.

3. El incumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación, cuando éstas sean vinculantes, facultará a la Administración actuante, a la vista de interés urbanístico, a elegir discrecionalmente cualquiera 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; dejar fuera del Programa de Actuación el suelo que con anterioridad hubiese tenido la consideración de programado; revisar la calificación urbanística de suelo urbano, pudiendo minorar con consecuencia de la misma el aprovechamiento otorgado.

4. En ningún caso la desprogramación o recalificación del suelo que obedezca a incumplimiento de las determinaciones vinculantes del Programa, podrá conferir derecho alguno de indemnización en favor del titular o titulares jurídicos del suelo salvo lo dispuesto en el artículo 87.2 de la Ley del Suelo.

Art. 2.1.3.- Plan de Etapas.

1. La documentación de los Planes Parciales y los Planes Especiales de Reforma Interior que lo requieran según Ley, podrá ser completada en su caso con determinaciones del Plan de Etapas, que es la parte del Programa de Actuación que regula el desarrollo ordenado de las obras de urbanización y edificación, según un orden de prioridades y una previsión temporal, que podrán tener caracter obligatorio o indicativo.

2. El Plan de Estapas podrá llegar a determinar el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de los diferentes polígonos o el orden de ejecución de éstos. 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 no será en principio inferior a diez años si bien por motivos de la importancia o envergadura de la situación o por razón de los medios disponibles, podrá ser ampliado.

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

Art. 2.1.4.- Régimen de desarrollo del Plan:
exigencia de planeamiento y ejecución directa.

1. Formulación del régimen aplicable

a) Las determinaciones respecto al régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en cada uno de los ámbitos delimitados en los Suelos urbano y urbanizable Programado, se formulan de manera particulizada para cada uno de ellos, en las correspondientes Fichas de ámbitos de Planeamiento.

2.- Exigencia de planeamiento

a) La ejecución de las previsiones de ordenación del presente documento quedará condicionada, en los ámbitos de Suelo Urbano y Urbanizable Programado en las que se exige este requisito, a la previa formulación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo -Estudio de detalle, Plan especial o Plan parcial- que defina la ordenación pormenorizada del ámbito, dentro del marco normativo configurado por el Régimen urbanístico General asignado al mismo.

b) En el ámbito clasificado como Suelo Urbanizale No Programado, previamente a la tramitación del planeamiento pormenorizado, deberá formularse el correspondiente Programa de Actuación Urbanística (PAU), ajustándose a lo dispuesto tanto en el artículo 82 de la Ley del Suelo como en la correspondiente Ficha de Determinaciones.

c) En el Suelo No Urbanizable deberá formularse planeamiento de desarrollo para la ejecución de las intervenciones en las que expresamente se establece esta condición en el presente documento, así como para aquellas otras en las que la corporación Municipal o las Administraciones competencialmente interesadas lo consideren oportuno.

3.- Ejecución directa del Plan General

a) En las áreas de Suelo Urbano en las que no se establecen las exigencias anteriormente citadas, la ejecución del Plan se realizará directamente de acuerdo con las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas desde el presente Plan General, o en su caso, de las determinaciones que se incorporan al mismo procedentes de alguno de los expedientes de planeamiento parcial formulados al amparo de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes.

b) La consideración de un área como de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación -para toda ella o para una parte de su ámbito- de Estudios de detalle, proyectos de gestión urbanística -en los casos de actuación mediante Unidades de Ejecución-, transferencias de aprovechamiento en los casos en los que las mismas resulten procedentes, o, proyectos de urbanización.

c) En el Suelo No Urbanizable se ejecutarán directamente todas aquellas intervenciones autorizadas para las que no se haya establecido o se establezca -en aplicación de la condiciones establecidas en el presente Documento- la exigencia de formulación de planeamiento de desarrollo.

Art. 2.1.5.- Instrumentos de desarrollo del Plan.

1.- PLANES ESPECIALES

a). Condiciones de formulación

Además de los planes especiales -de reforma interior, rehabilitación integrada o desarrollo de sistemas generales- cuya formulación se establece expresamente como condición previa obligatoria para la ejecución de las previsiones del presente Documento, en las áreas clasificadas como Suelo Urbano o que adquieran objetivamente esa condición, podrán formularse Planes Especiales con el objetivo de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida.

b). Alcance y contenido

Los Planes Especiales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán respetar en todo caso el Régimen Urbanístico General asignado.

Normalmente se referirán al ámbito previsto por el Plan General, si bien dicho ámbito podría eventualmente no ajustarse a la delimitación de los ámbitos de planeamiento previstos. En este caso, el Plan Especial deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esta circunstancia expresamente en su formulación, y referir las cuantificaciones de las magnitudes urbanísticas resultantes de la nueva ordenación al marco definido por la delimitación citada, reflejando los resultados obtenidos de manera independiente para cada una de las áreas o ámbitos afectadas.

Asimismo deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en las Determinaciones Particulares del ámbito correspondiente, o, los que, en su caso, hubiese previamente establecido el planeamiento pormenorizado cuya ordenación se modifica.

En el caso de que concurra simultáneamente que las modificaciones que se pretendan tengan como objetivo prioritario la mejora y redotación de las áreas afectadas, den lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público, -espacios libres, sistema viario, o, parcelas de equipamiento comunitario-; no incrementen el aprovechamiento lucrativo asignado al ámbito afectado; y garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los Planes Especiales que las desarrollen podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación del Plan General, aun cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecido.

c).- Plazos:

La formulación y presentación del Planeamiento Especial se efectuará en los plazos previstos específicamente o en su defecto, cuando las circunstancias urbanísticas lo aconsejen.

2.- ESTUDIOS DE DETALLE

a). Condiciones de formulación

Además de los Estudios de Detalle de redacción obligatoria propuestos en el presente documento, se podrán formular este tipo de expedientes con el objetivo de modificar la configuración física de las edificaciones o la ordenación de la urbanización previstas en el planeamiento de rango superior, dentro de los limites y en las condiciones establecidas por la vigente legislación urbanística y el presente artículo.

Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

b). Alcance y contenido.

No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias del planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que el presente Plan General establece la obligación de la formulación de planeamiento parcial o especial previa a la ejecución, sin que este requisito se haya cumplimentado.

Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán modificar o complementar la Calificación Pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior, con las siguientes limitaciones:

Se deberá respetar la totalidad de las condiciones de uso y edificación establecidas con carácter genérico por el planeamiento de rango superior para las tipologías de Calificación Pormenorizada asignadas a las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle.
No se podrá modificar la zonificación de los espacios libres sujetos al régimen del artº 129 de la Ley del Suelo, definida por el planeamiento de rango superior, si bien se podrá incorporar a los mismos nuevas superficies de terreno.

No se podrá incrementar la superficie de parcelas edificables destinadas a usos lucrativos en el ámbito del área correspondiente, si bien se podrá modificar la división parcelaria, y se admitirán los incrementos citados en las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario.

No se podrá incrementar el aprovechamiento edificatorio -sobre o bajo rasante- asignado a las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, ni el aprovechamiento sobre rasante de las que se destinan a equipamiento comunitario.

En ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento -aplicación de sistemas de gestión, etc.-, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

c). Plazos:

La formulación y presentación de los Estudios de Detalle previstos se efectuarán en los plazos previstos específicamente o en su defecto, cuando las circunstancias urbanísticas lo aconsejen.

Art. 2.1.6.- Ejecución del Suelo Urbano.

1. La ejecución de las determinaciones del Plan General en Suelo Urbano se llevará a cabo por medio de alguna de las operaciones que se describen a continuación.

2. Mediante la delimitación y establecimiento de las Unidades de Ejecución (UE) previstas en el Plan, o allí donde fuese precisa la delimitación de un polígono de actuación para la obtención de terrenos dotacionales, espacios libres, aperturas y ensanches de vía pública, o para la adquisición, previo convenio urbanístico, de otros equipamientos o cesiones en favor del Municipio.

3. El sistema de actuación para la ejecución de las previsiones del Plan General contenidas en las Unidades de Ejecución, será inicialmente el de compensación o bien el de cooperación si así se señalase por el Ayuntamiento, 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 Ley del Suelo y art. 104 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Mediante la delimitación de las Actuaciones Aisladas (AA) en Suelo Urbano que procedan según Plan, cuya ejecución implicará normalmente la expropiación de los terrenos y la realización de las obras a cargo de la Administración. En aquellas Actuaciones Aisladas en las que el Plan General determina un aprovechamiento lucrativo privado, será de obligado cumplimiento la cesión del 10% del mismo a favor del Ayuntamiento, así como las obligaciones de urbanización y cesión de suelos públicos indicados en cada Ficha.

Además se podrán aplicar Actuaciones Aisladas en casos inicialmente no previstos, cuando de la intervención pública resultaren especialmente beneficiados, fincas o sectores determinados, sobre cuyos propietarios beneficiados podrá repercutirse el costo de la actuación, incluída la indemnización expropiatoria y con arreglo a la Ley.

4. Mediante la previsión de Ordenaciones, que consiste en la delimitación del suelo público del privado a través de la señalización de alineaciones, esto es, la delimitación del contenido del derecho de propiedad correspondiente al propietario del Suelo Urbano, que por implicar una atribución del derecho de propiedad urbana de carácter general e igualatorio, no origina la necesidad de operación compensatoria alguna.

5. Mediante la formulación de Planes Especiales de Protección y de Mejora del Medio Urbano.

6. Mediante la formulación de Proyectos de Urbanización para la ejecución de la ordenación y previsiones del Plan General.

Art. 2.1.7.- La ejecución del Suelo Urbanizable Programado.

1. La ejecución del Suelo Urbanizable Programado se realizará mediante la formulación de los pertinentes Planes Parciales de Ordenación, sin cuya existencia el Suelo Urbanizable Programado estará sujeto a las limitaciones de la Ley del Suelo y del artículo 1.2.4 de las presentes normas urbanísticas.

2. La ejecución de los mismos se realizará por polígonos completos, determinados éstos por los propios Planes Parciales o por la Administración actuante mediante los cauces expresados en la Ley del Suelo.

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

4. PLANES PARCIALES Y PLANES ESPECIALES

a). Contenido

Los Planes Parciales y Especiales que se tramiten en Suelo Urbanizable deberán respetar obligatoriamente las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas para el ámbito correspondiente, dentro del marco de las tolerancias establecidas en las presentes Normas para las determinaciones de Calificación Global.

Una vez aprobados este tipo de planes, y dentro de las condiciones establecidas en los epígrafes anteriores podrán, asimismo, formularse expedientes de modifica-

ción de los mismos, o Estudios de Detalle, los cuales deberán ajustarse a las condiciones exigidas para esta figura de planeamiento en Suelo Urbano.

b). Plazos

Los expedientes de planeamiento parcial a formular en los Sectores clasificados como Suelo Urbanizable Programado se deberán iniciar al menos en el último de los años correspondientes a cada Cuatrienio, según se trate del 1º o del 2º.

Art. 2.1.8.- La ejecución del Suelo Urbanizable no Programado.

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

2. La Administración Local de oficio o a instancia de parte podrá acordar, con el "quorum" exigido en la Ley de Régimen Local, que parte de este suelo se incorpore al proceso de urbanización a través de la formulación de uno o varios Programas de Actuación Urbanística.

3. En el mismo acuerdo se decidirá si la formulación del PAU se realiza directamente por la propia Administración, en cuyo caso la ejecución podrá también corresponderle o ser adjudicada por concurso, o si por el contrario se realiza por concurso previa aprobación de sus bases, en cuyo supuesto la ejecución corresponderá al adjudicatario.

4. Formalizado el Programa de Actuación Urbanística, la ejecución del mismo procederá a través de la redacción de los correspondientes Planes Parciales, cuya ejecución se ajustará a lo ya expresado para el Suelo Urbanizable Programado, con la particularidad de que con la aprobación del PAU habrá de tramitarse conjuntamente el Plan Parcial de la primera etapa o, en su caso, el de la única etapa que resulte prevista en el programa.

Art. 2.1.9.- La ejecución del Suelo no Urbanizable.

1. Las determinaciones del Plan General en el Suelo no Urbanizable, en orden a su ejecución, son directamente aplicables. 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.

2. En Suelo No Urbanizable, además de los Planes cuya formulación se establece de forma expresa en el presente Documento, de acuerdo con el procedimiento establecido en las presentes Normas, el Ayuntamiento o las Administraciones competentes, podrán exigir la previa formulación y aprobación de un Plan Especial

con alguna de las finalidades previstas en los artículos 84 del Texto Refundido de la Ley de Regimen del Suelo y 76 del Reglamento de Planeamiento,

3. Se entenderán como finalidades propias de los Planes Especiales en el suelo no urbanizable las siguientes: la implantación de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, la realización de nuevos elementos de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización u otros elementos similares no previstos en el planeamiento ni justificados o autorizados como obras complementarias o auxiliares de la implantación de otros usos, y, en general, cuando las características específicas de los usos a implantar, la entidad del desarrollo a realizar, la transformación previsible del territorio, las afecciones sobre el sistema viario u otros factores, aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales y naturalísticos del territorio.

4. La resolución municipal definirá si la iniciativa de la formulación del mismo recae en el solicitante, o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá asignarse a particulares la responsabilidad de formulación de Planes Especiales que desarrollen elementos constituyentes de estructura general y orgánica del territorio definidos por el Plan General.

5. Los Planes Especiales que se formulen en el Suelo No Urbanizable incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente. Dichos planes podrán modificar la delimitación propuesta en el presente documento en base a una mejor adecuación de la misma a la estructura parcelaria, o a la configuración física del territorio, o, en su caso, con el fin de una respuesta más conveniente a los objetivos de ordenación propuestos. Como consecuencia de dicha modificación, podrán incorporarse la totalidad de los terrenos que se consideren oportunos para la consecución de los fines propuestos; ahora bien, en caso contrario, la totalidad de los terrenos excluidos no podrá superar el 25% de la superficie delimitada en el presente proyecto.

Art. 2.1.10.- La ejecución de los Sistemas Generales.

1. Las determinaciones del Plan General sobre Sistemas Generales podrán desarrollarse bien mediante la formulación de Planes Especiales específicos, o bien mediante los Planes Parciales del sector o sectores con el/los que eventualmente estuvieran relacionados o incluidos.

2. Cuando Los Sistemas Generales sean objeto de Planes Especiales, éstos 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 Ley del Suelo y en los art. 76 y 77 del Reglamento de Planeamiento.

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

   a) Sistema General de Comunicaciones, constituido por los siguientes elementos:

      Sistema viario.
      Sistema portuario.

   b) Sistema General de Espacios Libres.

   c) Sistema General de Equipamientos Comunitarios.

   d) Sistema de infraestructuras y servicios básicos.

   e) Protección y servidumbre de sistemas generales.

   f) Zona Marítimo-Terrestre.

Capitulo 2.2
GESTION URBANISTICA DEL PLAN.

Art. 2.2.1.- Disposiciones generales del regimen de gestión urbanística.

1. La ejecución de las previsiones contenidas en el presente Documento así como en el planeamiento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en aquellos.

2. Cualquiera que sea el instrumento de gestión mediante el que se actúe, se justificará detalladamente la correspondencia existente entre, por un lado, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos afectados y, por otro, el aprovechamiento urbanístico real previsto en cada caso.

3. En los ámbitos en los que se establece la aplicación del sistema de expropiación, esta determinación tendrá el rango y la vinculación normativa propios del planeamiento general, quedando sujeta su eventual sustitución a la tramitación de un expediente de modificación puntual del Plan General.

4. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas correspondientes, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir las responsabilidades correspondientes, en

los términos establecidos en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley del Suelo, para dar respuesta al derecho al realojo de aquellos.

Art. 2.2.2.- Gestión urbanística del suelo urbano.

1.- La ejecución de las previsiones urbanísticas referidas a terrenos incluídos en ámbitos de gestión y planeamiento se efectuarán de acuerdo a lo recogido en las Determinaciones Particulares de las correspondientes Fichas de ámbitos del Plan General. En todo caso hay que entender que las determinaciones que se encuentran en cada Ficha son todas ellas de obligado y simultáneo cumplimiento y que una de esas condiciones será la aplicación de las ordenanzas señaladas dando lugar a una determinada tipología edificatoria, pudiendo ocurrir en algún caso que no fuera posible agotar la totalidad del aprovechamiento previsto.

2.- La ejecución de las previsiones urbanísticas referidas a terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución se podrá efectuar bien por directa aplicación de las Ordenanzas, bien mediante actuaciones asistemáticas cuando el Ayuntamiento así lo señale a instancia propia o aceptando una propuesta de particulares, por alguna de las razones siguientes: que haya notorios desajustes entre el Aprovechamiento apropiable y el aprovechamiento real; que se plantee la necesidad de repartir las cargas de obtención de terrenos para dotaciones públicas; que sea necesario ejecutar la compensación de aprovechamientos que son imposibles de materializar en una parcela por razones físicas o de otra índole, cuando estos aprovechamientos representen un porcentaje importante del aprovechamiento apropiable.

3. En todos estos últimos casos, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los propietarios de los terrenos afectados y el aprovechamiento urbanístico real se efectuará mediante transferencias de aprovechamientos, de conformidad con lo dispuesto al respecto en la vigente legislación, (Capítulo III, sección 1ª), teniendo en cuenta, ente otros, los siguientes criterios:

   a) El documento público en el que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley del Suelo, han de constar los acuerdos de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, celebrados entre particulares, precisarán, entre otras, las siguientes cuestiones:

   - Relación detallada de los propietarios afectados, así como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, y domicilio de los mismos.

   - Datos catastrales y registrales actualizados referidos a la totalidad de los citados terrenos, así como plano parcelario actualizado de los mismos.

- Justificación de la correspondencia existente entre el aprovechamiento patrimonializable o patrimonializado por los titulares de los terrenos afectados y vinculados al proyecto de edificación correspondiente, el que se pretenda materializar y el aprovechamiento urbanístico real de la parcela.

b) Dicho documento deberá ser presentado al Ayuntamiento previa o simultáneamente al proyecto de edificación correspondiente, y recibir la conformidad municipal como condición preceptiva tanto para la concesión de la licencia municipal como para su inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

c) Por su parte, tratándose de transferencias de aprovechamientos realizadas -con carácter obligatorio o voluntario- entre los particulares y el Ayuntamiento, la certificación administrativa o documento en el que se hagan constar aquellas precisará, de la totalidad de las antes mencionadas, las cuestiones que se consideren necesarias.

4. La formalización de parcelaciones en terrenos clasificados como Suelo Urbano se ajustará a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente. En todo caso, los terrenos incluidos en ámbitos de Planeamiento en las que se exige la formulación de planeamiento pormenorizado, no podrán ser objeto de parcelaciones en tanto no se apruebe el citado planeamiento y/o el correspondiente proyecto de equidistribución de cargas y beneficios.

Art. 2.2.3.- Gestión urbanística del suelo urbanizable

En los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable Programado, las determinaciones particulares así como el consiguiente sistema de actuación, quedan definidas en las Fichas para los ámbitos correspondientes.

Art. 2.2.4.- Gestión urbanística del suelo no urbanizable

1.- Con carácter general, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable, estarán sujetas a la obligación de la obtención previa de la correspondiente licencia municipal, cuya concesión se vinculará, entre otros aspectos, a la cumplimentación de las condiciones de división señaladas en los apartados siguientes.

2.- En este sentido, las parcelaciones de fincas situadas en las zonas rural común, de protección o especialmente protegida, que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación del presente documento deberán ajustarse a los siguientes criterios de subdivisión:

Las fincas matrices con superficie inferior a la superficie de las Unidades mínimas de cultivo que correspondan en el municipio de Nerja a secano y regadío no podrán ser objeto de segregación, ni a resulta de la división podrá quedar una de menor superficie.

3. Las fincas segregadas de conformidad con las determinaciones anteriores, no podrán ya ser objeto de una nueva parcelación, y como tal deberá constar en la correspondiente escrituración.

4. Además, cualquiera que sea el fin de las mismas, las parcelaciones deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

   a) Cuando estén vinculadas a usos de explotación agraria comunes o a usos forestales, las parcelas resultantes podrán afectar a terrenos espacialmente discontinuos.

   b) En el resto de casos en que los terrenos afectados estén vinculados a otros usos, las parcelas resultantes deberán constituir un todo continuo.

5. Asímismo, se prohíben las segregaciones de fincas que pretendan reducir la superficie de las mismas por debajo de los límites de superficie de parcela exigidos por las presentes Normas a los efectos de implantación de usos y construcciones autorizadas, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, cumplimentando las nuevas fincas resultantes dichos límites.

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado b. del artículo 207 b. del Texto Refundido de la Ley de Regimen del Suelo, las parcelaciones o segregaciones que se realicen en el Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación del presente Documento en contra de lo dispuesto en este artículo, se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

TITULO III
CONDICIONES DE LAS FACULTADES DE URBANIZAR Y EDIFICAR

Capitulo 3.1
EJECUCION DE LA URBANIZACION.

Art. 3.1.1.- Tipos de proyectos para la ejecución de obras 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. Las obras de urbanización se ejecutarán a través de los siguientes tipos de proyectos:

   a) Proyectos de urbanización cuyo objeto y finalidad sean los previstos en los artículos 92 de la Ley del Suelo y 67 del Reglamento de Planeamiento.

   b) Proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de ejecución, de acuerdo con lo establecido por el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

   c) Proyectos complementarios a los de edificación, formados con el objeto, bien de dotar a un determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, bien de proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondientes.

2. 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.

Art. 3.1.2.- Límites de adaptación de la ordenación por los proyectos de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización se atendrán a las determinaciones de los Planes de Ordenación, Planes Especiales, Estudios de Detalle o Planes Parciales que desarrollen cada caso. En el caso de que los Proyectos de Urbanización planteen modificaciones que supongan alteración sobre la ordenación o régimen del suelo, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan que aquellas comporte.

   Los proyectos que desarrollen obras de urbanización -en sus diferentes modalidades- podrán reajustar o readaptar las alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos de los sistemas locales de espacios libres y comunicaciones, afectando incluso de forma puntual a la zonificación pormenorizada de los elementos de este último sistema y de los espacios libres no sometidos al régimen del artículo 129 de la Ley del Suelo. Dichas determinaciones deberán ser justificadas por razones constructivas.

2. Esta posibilidad, sin embargo, no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen del artículo citado, o la eliminación de elementos de vialidad rodada previstos por el planeamiento.

Art. 3.1.3.- Contenidos y condiciones técnicas mínimas de los proyectos de urbanización.

1. El contenido documental de los proyectos de obras de urbanización y las condiciones técnicas mínimas de las obras que prescriban dichos proyectos, se ajustará a lo dispuesto al respecto por la legislación general e instrucciones específicas de los organismos correspondientes, y las presentes Ordenanzas urbanísticas.

2. En defecto de especificaciones en estas últimas, los Servicios Técnicos Municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa, siendo dichas condiciones aprobadas por los órganos administrativos competentes.

3. En cualquiera de ambos casos, el promotor de las obras estará siempre obligado a solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de proyecto, las directrices oportunas al respecto.

Art. 3.1.4.- Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales.

1. La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitívamente aprobado, no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal. No obstante, el promotor o titular correspondiente deberá siempre notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como de sus diferentes etapas si las hubiere.

2. La notificación del comienzo de las obras, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el titular de las mismas o persona que lo represente, además de la identificación de ambos, deberá contener la identificación gráfica de la parte de obra a realizar; la relación de unidades de obra y mediciones de las mismas referidas a la sistemática y definiciones del presupuesto del proyecto aprobado; la identidad de la empresa constructora encargada de la ejecución y la del Técnico o Técnicos Directores de obra, y la solicitud de la realización del correspondiente replanteo, haciendo constar las fechas previstas de comienzo de las obras y terminación de las mismas.

3.- En el proceso de control municipal de la ejecución de las obras, serán de aplicación las disposiciones establecidas al respecto por las presentes Ordenanzas Urbanísticas.

Capitulo 3.2.
EJECUCION DE LA EDIFICACION.

Art. 3.2.1.- Exigencia de definición de alineaciones y rasantes en suelo urbano.

1. En ningún caso podrá otorgarse licencia de edificación en las parcelas incluidas en ámbitos de Suelo Urbano en los que se establece el requisito de la formulación de planeamiento pormenorizado o Estudios de Detalle, como condición previa a la ejecución.

2. En dichas parcelas, en tanto no se aprueben definitívamente los expedientes de planeamiento correspondientes, se considerará incumplido el requisito de la definición de alineaciones y rasantes establecido por la legislación urbanística vigente para su consideración como solares, independientemente de que dichas alineaciones y rasantes hayan sido propuestas con carácter indicativo por el presente Documento, o puedan deducirse por analogía de las existentes de hecho en las parcelas colindantes.

3. Para que puedan ser consideradas como solares las parcelas que no se encuentren en las situación descrita en el apartado anterior, deberán tener definidas en el presente Documento las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el perfil y el fondo de edificación, y cotas de referencia cartográfica que indiquen las rasantes, todo ello descrito sea en la documentación gráfica del Plan o sea en las Ordenanzas de la Normativa.

4. El Ayuntamiento deberá denegar la concesión de licencia de edificación en aquellos casos en que los requisitos mencionados en el número anterior, no se cumplan en su integridad, exigiendo entonces la tramitación previa de un Estudio de Detalle para definir o completar la definición de aquellos aspectos que no lo estuvieran suficientemente.

Art. 3.2.2.- Cumplimiento de requisitos de urbanización y de distribución de beneficios y cargas en suelo urbano.

1. En ningún caso podrá solicitarse licencia de edificación en las parcelas incluidas en Unidades de Ejecución en tanto no se hayan aprobado definitívamente los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas, y de urbanización necesarios, que definan las obligaciones de urbanización y cesión asignadas a las mismas. En esas

condiciones y en tanto dichas obligaciones no se hayan cumplimentando, se considerará incumplido el requisito de urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas por el Plan, tal como lo exige la legislación urbanística vigente para la calificación de una determinada parcela como solar, y ello independientemente de sus condiciones particulares.

2. En todo caso, previamente a la solicitud y tramitación de la correspondiente licencia de edificación, deberá acreditarse la obtención, expresa o no, de la certificación prevista en el artículo 28.3 de la Ley del Suelo.

3. Cuando no se actúe mediante Unidades de Ejecución, el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en el caso de que ello fuera necesario por entrar dentro de alguno de los supuestos prescritos en el art. 2.2.2 de estas Normas, se producirá mediante Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico en la forma prevista en los artículos 185 y siguientes de la Ley del suelo.

4. Cuando se trate de parcelas que no reúnan los requisitos establecidos para su consideración como solar, la ejecución correspondiente se condicionará a la previa o simultanea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de las garantías que estime convenientes.

5. Asímismo, la concesión de licencia en las parcelas que no reúnan la totalidad de los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística y en las presente Normativa para su consideración como solares, podrá condicionarse a la ejecución, simultánea a las obras de edificación, de las obras de urbanización complementaria que resulten necesarias, de acuerdo con lo establecido de manera expresa o implícita por el Plan, y en todo caso con las características exigibles para un servicio adecuado de las mismas.

6. En cualquier caso, siempre que la concesión de la correspondiente licencia municipal implique la adquisición del derecho a edificar, en el contexto del proyecto de edificación se deberá indicar justificadamente las correspondencia existente entre el aprovechamiento patrimonializable o patrimonializado por los titulares de los terrenos vinculados al proyecto, aquél que, previsto en éste, se pretenda materializar y el aprovechamiento urbanístico real de la parcela.

7. A esos efectos, cuando la parcela esté incluida en una Unidad de Ejecución, será suficiente la referencia a las previsiones correspondientes contenidas en el proyecto de equidistribución de beneficios y cargas definitivamente aprobado.

Art. 3.2.3.- Cómputo de plazos para la solicitud de licencia, inicio y finalización de la edificación en suelo urbano.

1. Siempre que resulte necesaria la fomulación de planeamiento de desarrollo, el plan correspondiente fijará el plazo para las solicitudes de licencia, así como, en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.

2. Tratándose de parcelas edificables que no requieran la formulación de planeamiento de desarrollo y no se incluyan en Unidades de Ejecución, el plazo para la solicitud de la licencia de inicio de la edificación será de ocho (8) años contados a partir de la adquisición por su titular o titulares, del derecho al aprovechamiento urbanístico, es decir, a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General. No obstante, si transcurridos esos ocho años no se hubiera producido la revisión del Programa de Actuación, el plazo quedará prorrogado indefinidamente hasta que tal hecho se produzca. La revisión del Programa de Actuación podrá modificar el plazo ahora fijado, ampliándolo de acuerdo con las previsiones que en ese momento se dispongan.

3. A su vez, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento correspondiente, y siempre que no estén previamente definidos, en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectada.

4. Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

Art. 3.2.4.- Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable.

1.- Suelo Urbanizable Programado

a) El Suelo Urbanizable Programado queda sometido al régimen de edificación establecido por el Título Primero, Capítulo 3 de la Ley de Regimen del Suelo y art. 42 del Reglamento de Gestión.

b) En dicho suelo, una vez aprobado definitívamente el proyecto de urbanización de una Unidad de Ejecución, podrán iniciarse las obras de urbanización, aun cuando no se hubieran aprobado definitívamente los proyectos reparcelatorios correspondientes, previa autorización municipal, que se concederá sin perjuicio del derecho de terceros afectados.

2.- Suelo Urbanizable No Programado

En tanto no se apruebe el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, se estará a lo establecido para el Suelo No Urbanizable por esta Normativa, quedando sometido al régimen de edificación establecido por el Título Primero, Capítulo 2 de la Ley de Regimen del Suelo.

Art. 3.2.5.- Ejercicio de la facultad de implantación de actividades autorizables en suelo no urbanizable.

1. El ejercicio de la facultad de edificación de implantación de actividades en el Suelo No Urbanizable se acomodará a lo dispuesto en las presentes Normas y correspondientes Fichas de Regulación de Usos por Categorías, y en todo caso a lo regulado por los artículos 15, 16 y 17 de la Ley de regimen del Suelo.

2. La implantación en Suelo No Urbanizable de edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas, usos rurales especiales y usos vinculados a las obras públicas, exigirá la certificación previa de sus adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso. Además deberan de cumplimentar los Informes y Autorizaciones descritos en cada caso por las Fichas de Regulación de Usos por Categorías correspondientes.

3. Quedan excluidos del requisito de certificación previa los usos comunes de explotación agraria (mantenimiento y explotación forestal, agrícola o ganadera), para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal, previa tramitación de los Informes y Autorizaciones descritos en cada caso por las Fichas de Regulación de Usos por Categorías correspondientes.

4. Las tramitaciones de Informes, definiciones, contenidos de los proyectos y demás asuntos relacionados con las solicitudes de usos y actividades en el Suelo Rústico, quedan definidas en el Título X de esta Normativa, sobre Normas Generales y Particulares del Suelo No Urbanizable.

Art. 3.2.6.- Edificios, instalaciones y usos Fuera de Ordenación en suelo urbano y urbanizable.

1. Con carácter general se declaran fuera de ordenación los edificios y los usos no legalizables de acuerdo con lo dispuesto en el presente Documento o, en su caso, por el planeamiento de desarrollo que se formule.

2. En los Suelos Urbano y Urbanizable se declaran fuera de ordenación expresa los edificios, instalaciones y usos que hubieran quedado específicamente señalados

en los Planos y/o Fichas de ámbitos de planeamiento del presente documento, y los que en su caso pudiera señalar de forma específica el planeamiento de desarrollo.

3. Se considerarán igualmente como fuera de ordenación expresa de forma automática, aquellos edificios instalaciones y usos construidos con posterioridad a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia o de la Comunidad de la Aprobación Inicial de este Documento, que resultasen disconformes con alguna de las determinaciones con el mismo.

4. Los edificios, instalaciones y usos que edificados en Suelo Urbano y Urbanizable con anterioridad a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia o de la Comunidad de la Aprobación Inicial de este Documento, pudieran resultar disconformes con alguna de las determinaciones con el mismo, podrán permanecer en servicio sin que les sean aplicables las limitaciones del citado artículo 137, hasta que sean finalmente demolidos, en cuyo momento las parcelas que los soportan quedarán estrictamente sujetas a las determinaciones del Plan. En estos casos, además de las obras de ornato y de estricto mantenimiento, se podrán autorizar obras de consolidación o mejora, aunque nunca de ampliación, y sin que la realización de las mismas pueda generar en su día derechos de indemnización por el valor de su realización.

Art. 3.2.7.- Edificios, instalaciones y usos Fuera de Ordenación en suelo no urbanizable.

1. En el Suelo No Urbanizable y en las zonas Integral o Especialmente Protegidas se considerarán como no legalizables los edificios e instalaciones que no se ajusten al régimen de edificación establecido.

2. En las zonas exentas de protecciones especiales, se considerarán como no legalizables todos los edificios e instalaciones que por sus características pudieran destinarse exclusívamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa, y entre ellos los destinados al uso de vivienda con más de cuatro (4) unidades de vivienda por edificio.

3. Los edificios e instalaciones comprendidos en los casos definidos en el epígrafe anterior, en tanto no se fijen por algún expediente administrativo firme los plazos para su demolición, se considerarán adscritos al régimen de fuera de ordenación definido por el epígrafe 3 del artículo 137 de la vigente Ley del Suelo.

4. En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación que incumplan alguna de la determinaciones de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a dichas determinaciones, como condición

previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.

5. No se autorizarán incrementos del aprovechamiento edificatorio (superficie de techo, volumen u ocupación en planta de las edificaciones), cuando se incumplan las exigencias de parcela aportada o el citado aprovechamiento supere los límites autorizados por la presentes Normas. Asimismo, en ningún caso se autorizará incrementar por encima de dos (2) el número de viviendas de un edificio destinado a uso residencial individual.

6. Las construcciones existentes, fuera de uso, que por su estado de conservación y condiciones de habitabilidad sean susceptibles de ser declaradas en estado de ruina, no se tomarán en consideración a los efectos de la consolidación del aprovechamiento edificatorio correspondiente, o, de la implantación de usos y actividades autorizados en edificaciones existentes.

Art. 3.2.8.- Terrenos no edificados o edificados parcialmente.

1. A los efectos de la cumplimentación de los deberes y de la adquisición de las facultades reguladas, respectivamente, en los artículos 20 y 23 de la Ley de Regimen del suelo, se considerarán terrenos no edificados, las parcelas que siendo susceptibles de edificación en parte o en la totalidad de su superficie, no estén edificadas o cuenten con construcciones en alguna de las siguientes circunstancias:

- Que estén declaradas fuera de ordenación, siempre que se defina expresamente el plazo para el correspondiente derribo; ello, sin perjuicio de su sujeción a lo dispuesto en el artículo 137.2 de la Ley del suelo.

- Que estén declaradas en ruina o que resulten inadecuadas.

- Que sean carácter provisional, estando entonces sujetas a lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley del Suelo.

2. A esos mismos efectos, y sin perjuicio de las excepciones que seguidamente se señalan, se considerarán terrenos edificados parcialmente aquellos que, estando construidos, no tienen ejecutada la totalidad del aprovechamiento urbanístico real previsto en el planeamiento, siempre que la diferencia pueda materializarse físicamente mediante la edificación de un cuerpo constructivo situable en la parcela de forma independiente. En estos casos serán de aplicación a la parte no edificada de la parcela, las disposiciones referidas a la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, mediante el cumplimiento de los correspondientes deberes en los plazos establecidos.

3. Se exceptúan del tratamiento anterior, considerándose como edificadas a los efectos de la aplicación de los artículos 20 y 23 de la Ley de Regimen del Suelo, las parcelas que se encuentren en las situaciones siguientes:

- Parcelas vinculadas a edificaciones ejecutadas -de conformidad con las determinaciones contenidas en el planeamiento pormenorizado y en la licencia de obras correspondientes-, con posterioridad a la aprobación del presente Documento y con aprovechamiento inferior al previsto en éste, en las que se haya renunciado, implícita o explícitamente, a la diferencia.

- Porciones de parcelas que tengan una superficie inferior a la considerada como mínima para la edificación en la zona de uso global correspondiente.

- Parcelas de usos industriales para las que, en el expediente urbanístico y/o de la licencia correspondiente se haya definido un programa específico de ejecución progresiva, o que, sin existencia control de programa de ejecución, tengan construido como mínimo el 30% de la superficie edificable total prevista, reservándose la diferencia para futuras ampliaciones de la propia instalación, o finalmente, que se destinen a actividades que, por su naturaleza, deban desarrollarse al aire libre -secaderos, almacenado a la intemperie, chatarrería y otras similares-.

Art. 3.2.9.- Implantación de usos provisionales, de utilidad pública o interés social en los suelos urbano y urbanizable.

1. El Ayuntamiento podrá implantar usos provisionales de utilidad pública o interés social autorizados que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento -como por ejemplo aparcamientos de automóviles, autobuses, camiones, maquinaria, materiales, etc.,- en terrenos vacantes de titularidad privada clasificados con Suelo Urbano o Urbanizable Programado, en tanto no se aprueben definitívamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo.

2. Para ello, se deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto, que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito a que afecte y tramitar -sin perjuicio de correspondiente acuerdo con los propietarios afectados- el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.

3. El Ayuntamiento deberá comunicar a los titulares del uso de los terrenos, el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de sus titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización y/o materiales acopiados, realizados sobre los terrenos ocupados, que entorpezcan o incrementen el costo de las obras de acondicionamiento a realizar en la definitiva urbanización de los terrenos.

Capitulo 3.3
ACTOS DE INTERVENCION EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES

Art. 3.3.1.- Actos sujetos a licencia.

1. Sin perjuicio de lo señalado por los arts. 242 de la Ley del Suelo y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a previa licencia municipal, cualquiera que sea su promotor, los actos previstos en las Normas específicas del Suelo no Urbanizable del presente Plan, así como en todo caso los actos de edificación y uso del suelo enumerados a continuación:

   a). Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.

   b). La implantación de usos industriales o terciarios.

   c). La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras.

   d). La implantación de construcciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo, de usos forestales o usos de explotación del litoral.

   e). La implantación en el Suelo No Urbanizable de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio.

   f). La implantación en el Suelo No Urbanizable de otros usos no rurales susceptibles de autorización.

   g). La división o segregación de una finca sita en Suelo No Urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.

   h). La construcción o modificación de caminos y pistas en el Suelo No Urbanizable.

   i). La tala de árboles.

j). La plantación de árboles que puedan constituir una masa forestal susceptible de explotación.

k). La apertura de cortafuegos.

l). La construcción o instalación de pozos.

m). La instalación de campings y zonas de acampada.

n). La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (Fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).

o). El uso de todo tipo de terrenos como depósito -almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.

p). La utilización de terrenos como vertederos.

q). La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos.

2. La relación de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente, tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier acto de edificación, construcción y uso del suelo o del subsuelo, y, en particular, aquéllos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos, aún cuando no estén expresamente recogidos en la misma.

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

Art. 3.3.2.- Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.

1. Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado en sus distintas esferas, de la Comunidad Autónoma, 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 en el apartado 2 del artículo 180 de la Ley del Suelo y artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Asimismo será precisa licencia para ejecutar, en el interior de los edificios públicos, obras de reparación o renovación de instalaciones, aunque no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, y aquellas otras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos, que no afecten a las distribuciones de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores.

3. La solicitud y obtención de la licencia en su caso, será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, etc., que, de conformidad con la legalidad vigente, sean preceptivos.

Art. 3.3.3.- Carácter reglado de las licencias.

1. Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Ley del Suelo, con sujección a las determinaciones del presente Plan General y con arreglo a las condiciones que se señalan en todo este capítulo.

2. 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 incendios instaurada por el Real Decreto 2.059/81, de 10 de abril y Real Decreto 1.587/82 de 25 de junio, y las Ordenanzas que, en desarrollo del Plan, pudieran aprobarse en su día.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo y del presente Plan General.

Art. 3.3.4.- Clasificación de las licencias.

1. Con el objeto de regular los requisitos documentales en las solicitudes de licencia, y las condiciones procedimentales en su concesión y ejecución, se distinguen las siguientes modalidades de licencias:

   a). Licencias de parcelación de terrenos.

   b). Licencias de movimiento de tierras.

   c). Licencias de obras de urbanización o ejecución de infraestructuras, cuando dichas obras no estén comprendidas en un proyecto de urbanización definitívamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.

   d). Licencias de instalación de grúas-torre.

e). Licencias de demolición de construcciones.

f). Licencias de obras de edificación.

g). Licencias de obras menores.

h). Licencias de implantación de usos provisionales.

i). Licencias de implantación de actividades no sujetas a la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.

j). Licencias de implantación de actividades sujetas a la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos. (Licencias de apertura).

k). Licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios.

l). Licencias en Suelo No Urbanizable.

m). Licencias de primera utilización de edificios e instalaciones.

Art. 3.3.5.- Definición de Tipos de Obras de Edificación.

1. Se consideran Obras de Edificación, las obras de construcción de edificios de Nueva Planta y las de Ampliación, Reforma o Consolidación de edificios, instalaciones o construcciones ya existentes, incluyendo entre ellas el cierre de balcones y terrazas abiertas y la construcción de chabolas y tejavanas, así como las obras de urbanización definidas como complementarias de éstas.

2. Se denominan Obras de Ampliación aquéllas que supongan aumentos de la ocupación en planta del edificio o construcción, o de su superficie útil, por construcción de nuevos pisos o modificación de la disposición de los cerramientos exteriores.

3. Serán Obras de Reforma las consistentes en la modificación de la estructura portante, de la disposición de fachadas exteriores, o de los elementos principales de sus instalaciones de servicios, siempre que no reúnan los requisitos necesarios para ser considerados como Obras de Ampliación. Asimismo, se considerarán como Obras de Reforma, aún cuando su contenido material no lo justifique en principio, las divisiones o reformas de los locales de vivienda que modifiquen el número de unidades de vivienda existentes en los mismos.

4. Las Obras de Consolidación serán aquéllas en que se sustituyan o refuerzen los elementos estructurales, fachadas exteriores, cubiertas o instalaciones principales de un edificio, debido al deterioro de los mismos, con el objetivo -al margen de la

intencionalidad declarada por el solicitante- de prolongar la duración del mismo, garantizando su estabilidad y seguridad, siempre que no reúnan requisitos para ser consideradas como Obras de Ampliación o Reforma.

5. Las licencias de Obras de Edificación comprenderán asimismo autorización para el desarrollo de las operaciones auxiliares consideradas como obras menores necesarias para su ejecución, como son la colocación de vallas o cercas de protección, andamios, apuntalamientos, etc. Sin embargo, cuando estas operaciones auxiliares puedan afectar de forma no prevista en el proyecto objeto de licencia, o en esta última, a áreas de dominio público, o a los predios o construcciones colindantes, se deberá solicitar una licencia específica para su ejecución.

Art. 3.3.6.- Definición de Tipos de Obras menores.

1. Se conceptúan como tales, aquellas obras, interiores o exteriores, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o instalación.

2. Se incluyen de forma no exhaustiva, entre las obras menores, la modificación de la distribución interior de viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (reposiciones de pavimentación, etc.), colocación de toldos, rótulos o marquesinas, y otras similares.

Art. 3.3.7.- Definición de la implantación de actividades.

1. Se entenderá como tal las actuaciones encaminadas a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado, una actividad concreta, bien con carácter "ex novo", bien sustituyendo a otra anterior, que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten aplicables.

2. En atención a las molestias que en su caso, puedan producir a terceros y a lo dispuesto al respecto por la legalidad vigente, dichas actividades se diferencian,

entre otros aspectos, en función de que hayan de ajustarse o no a lo dispuesto en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.

3. Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquéllas serán objeto de dos expedientes: el correspondiente a la legislación medioambiental, y el relativo a las obras propiamente dichas, no pudiendo resolverse este último sin que se halle resuelto de modo favorable el relativo a la Actividad.

Art. 3.3.8.- Titularidad de las licencias y transmisión de las mismas.

1. Se considera titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.

2. El titular de la licencia podrá ejecutar las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecúe a las condiciones establecidas, así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.

3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En otros casos, será conceptuado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.

4. La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en el artículo 13 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

5. En el caso de traspasos de licencias de actividades de hostelería y recreativas asimiladas a ellas las comunicaciones correspondientes al Ayuntamiento deberán hacer constar el grupo -"A" o "B"-, al que la actividad está adscrita, y, a ella, se deberán acompañar fotocopias de la licencia fiscal y de la licencia de instalación anterior, así como documentos que acrediten el consentimiento del anterior titular.

Art. 3.3.9.- Tramitación de las licencias.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los epígrafes siguientes del presente artículo, así como, en su caso, en otras disposiciones legales vigentes, la tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local.

2. Las solicitudes de licencia que afecten o se integren en una Explotación Agraria Común, y que interesen la ejecución de entresacas y talas que afecten a las masas forestales existentes o de nueva creación, deberán ser objeto de la certificación previa de la Consejería competente en la materia, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario por la prácticamente nula relevancia del acto. A tales

efectos, la solicitud correspondiente explicitará todas y cada una de las circunstancias que precisen la condición de productor agrario del solicitante, la entidad productiva de la explotación y la adecuación de la instalación a la normativa aplicable al respecto, justificando la viabilidad y coherencia de dicha solicitud en el contexto de la Explotación Agraria afectada.

3. Las licencias de apertura, cuando el uso o actividad previstos se encuentren entre los usos expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, se denegarán de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.

Art. 3.3.10.- Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.

1. Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.

2. En las concesiones de la licencia de obra de todo tipo, el Ayuntamiento fijará el plazo para su iniciación y ejecución. Si no lo hiciere se entenderá que el mismo es el propuesto por el solicitante, o en su defecto, de tres meses para el comienzo y de seis meses para la completa realización de las obras en el caso de las obras menores, y de seis meses y un año en el resto de los casos. Dicho plazo comenzará a contar a partir de la notificación del acuerdo al solicitante.

3. Cuando en la concesión de una licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de quince días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que si resultara incumplido, dará lugar, sin necesidad de declaración expresa, a que la licencia quede nuevamente en suspenso hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el criterio municipal. Si transcurriera el plazo de quince días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente.

4. En todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia, y en aquéllos en los que, aunque dicho proyecto no resulte en principio necesario, venga impuesto como condición por el Ayuntamiento en el acuerdo de

concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un Director de Obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las obras, y en su caso, el técnico de grado medio -aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico- correspondiente que le asista en sus funciones.

5. Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.

   Las licencias no serán ejecutivas en tanto no se abone el importe de las tasas correspondientes, fijadas en el acto de otorgamiento de las mismas.

6. En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

7. Los titulares de licencias de apertura y obras de edificación en todos los casos, y los de licencia de obras menores e implantación de otras actividades, cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión, quedan obligados a la obtención de licencia de primera utilización y puesta en marcha, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia de la cual son titulares, a los fines previstos. Asímismo, deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

8. La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos -abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos, y en su caso, suministro de gas- debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

Art. 3.3.11.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de ciertos tipos de licencias.

1. Licencias de parcelación: Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado, y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada se tendrá por no hecha.

2. Licencias de edificación: Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad, y la posibilidad del comienzo de las obras,

quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

3. Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

4. La presentación del proyecto de ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general, para la presentación de documentación complementaria, en el epígrafe 3 del artículo precedente.

3. Licencias de usos provisionales: Las licencias de usos provisionales, no producirán efecto, y por ello no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización.

Art. 3.3.12.- Derechos de licencia.

1. La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará por Ordenanzas Fiscales independientes de las presentes Normas.

2. El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.

3. Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.

4. En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

Art. 3.3.13.- Garantías registrales vinculadas a la concesión de licencias.

1. Se notificará al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación urbanística y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico asignado, para su inscripción de acuerdo con lo establecido por el artículo 258 de la vigente Ley del Suelo.

2. Asímismo, las segregaciones o divisiones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable, deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen las presentes Normas Urbanísticas.

3. Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

Art. 3.3.14.- Licencia condicionada a completar la urbanización.

Podrán concederse licencias en parcelas edificables calificadas 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 los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Art. 3.3.15.- Replanteo de los edificios o instalaciones proyectadas.

1. En los casos en que así proceda, de acuerdo con lo establecido por las presentes Normas, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para la plena efectividad de la licencia, el titular de la misma deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el Director o Directores Técnicos de las obras.

2. El citado replanteo consistirá en la trasposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente, y en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.

3. El Ayuntamiento notificará al solicitante y al Director o Directores de Obra a partir de la fecha de presentación de la solicitud, la fecha y hora previstas para el levantamiento del acto y el nombre del técnico o técnicos municipales que certificarán la misma.

4. Si transcurriera un plazo de diez días a partir de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, y en cualquier caso si transcurrieran veinte días desde la presentación de la misma, podrá entonces comenzar la ejecución de las obras, si bien, en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de lo establecido por la licencia concedida o por la normativa urbanística vigente.

5. En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Técnico Municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.

6. Se levantará acta de las incidencias ocurridas, haciendo constar en su caso, el Titular de la licencia y el Director o Directores de las obras, su eventual discrepancia con las decisiones del Técnico Municipal. Al acta se adjuntará una copia del plano de emplazamiento y replanteo con las correcciones que se hubiesen acordado, siendo firmados ambos documentos por la totalidad de los asistentes.

7. En el caso de que el Titular de la licencia o el Director de las obras hicieran constar en el acta correspondiente su desacuerdo con el replanteo establecido por el Técnico Municipal, la Comisión de Gobierno, o en su defecto el Alcalde, adoptará una decisión definitiva al respecto en un plazo máximo de diez días, entendiéndose en caso contrario como desestimadas las alegaciones formuladas en el acta.

Art. 3.3.16.- Inspección del cumplimiento de las condiciones de licencia.

1. Tanto cualquier Técnico Municipal como cualquier Policía Municipal, tendrán libre acceso a las obras mientras en las mismas se trabaje, así como a los lugares donde se desarrollen los usos autorizados con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, de las Ordenanzas y de los Reglamentos aplicables.

2. El documento de otorgamiento de la licencia y el Proyecto aprobados, o fotocopias de los mismos, deberán ser depositados en o junto al lugar de la obra o zona desarrollo de las actividades, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.

3. En las obras de edificación de nueva planta, y con vistas a su inspección por los Técnicos Municipales, el titular de las mismas comunicará por escrito al Ayuntamiento la finalización de las fases de obra siguientes:

   a). Inicio de la fábrica, interior y exterior sobre el enrase de la cimentación.

b). Terminación de la estructura del techo de planta baja.

c). Terminación de la estructura de cubierta.

4. En cada caso, los Servicios Técnicos Municipales comprobarán, en un plazo no superior a diez días a partir de la notificación al Ayuntamiento, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia y el acta de replanteo en cuanto a emplazamiento de las construcciones y dimensiones en planta y en altura de las mismas, emitiendo informe al respecto.

5. A tal efecto, en la primera de las inspecciones señaladas se podrá exigir al titular de la licencia la recomposición de las referencias de replanteo, si éstas se hubiesen eliminado durante la ejecución de las obras realizadas y el levantamiento de una nueva acta de replanteo.

6. La continuación de las obras una vez cubiertas las fases de obra señaladas sin la previa notificación al Ayuntamiento, al igual que el incumplimiento de las condiciones señaladas en la licencia, serán objeto de la sanción correspondiente.

Art. 3.3.17.- Cambio de las direcciones de obra.

Cuando por cualquier causa, se prevea el cese de su cargo de alguno de los técnicos directores de obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes -promoción o técnico afectado- con quince días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

Art. 3.3.18.- Modificación del contenido de las licencias.

1. Cuando se pretendan introducir modificaciones de detalle en una licencia durante la ejecución de aquéllas, se deberá notificar el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.

2. Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, por lo que puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

3. En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a quince días a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

4. Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respecto, la modificación podrá considerarse aceptada,

pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.

5. Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ir precedidas en todo caso de la correspondiente licencia, cuya solicitud y tramitación se ajustarán al procedimiento ordinario.

Art. 3.3.19.- Deficiencias subsanables e insubsanables de la obra o actividad.

1. Si el proyecto se adecuase estrictamente a los planos, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubiesen 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.

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

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

   b) 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 profundidas edificables, o los condicionantes respecto a medianerías; ocupando las zonas verdes y espacios libres y cualquiera otra contradicción grave de análoga naturaleza a las consignadas.

   c) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de plazas de aparcamiento, cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

   d) No ajustarse a normativas específicas e imperativas, como la de prevención de incendios, siempre que no sea posible la adaptación del proyecto a los mismos.

4. Si del examen de la petición resultase 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. 3.3.20.- Prórroga de las licencias.

1. Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de una licencia por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado 15 días antes de producirse la finalización del plazo de ejecución establecido.

2. La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.

Art. 3.3.21.- Caducidad de las licencias.

1.- Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes casos:

a). Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de la licencia, bien en el término de seis meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.
b). En los casos de obras con un plazo de ejecución superior a seis meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por valor que supere el 20 % del presupuesto del proyecto completo.

c). Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia, o, en su caso, en el de seis meses contados desde la notificación de su otorgamiento.

d). Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis meses después de su iniciación. Las citadas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiendo por tales aquéllos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluirla dentro del plazo que reste de validez a la licencia.

e). Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.

f). Cuando requerido el propietario en alguno de los supuestos contemplados en estas Normas, no cumplimente en el plazo de seis meses, a partir de la notificación, el objeto del requerimiento.

2. Las licencias de usos o actividades secundarias o terciarias caducarán al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a nueve meses, y en cualquier caso, al producirse la Baja en la Licencia Fiscal.

3. El cómputo del plazo de falta de actividad 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.

4. 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 según el art. 12 del R.D. 3.250/76, de 30 de diciembre y el pago de los mismos.

5. Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad, sin que sea posible la solicitud de prórrogas.

Art. 3.3.22.- Abandono de obras, deber de reparación y limpieza.

1. El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindates, y a mantener éstos en condiciones de limpieza.

2. En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas, o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento realizará subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de las vías públicas o el medio rural, o, en el caso de edificios en uso, la adecuada funcionalidad de los mismos, así como para reponer los

elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia, y, subsidiariamente, el propietario de la parcela.

Art. 3.3.23.- Finalización de las obras y puesta en uso de la actividad o edificación.

1. El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con ella y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a la Corporación, y, en su caso, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.

2. Para ello, además de presentar la documentación establecida en las presentes Normas Urbanísticas, deberá haber cumplimentado los siguientes requisitos:

   a). Que lo construído reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidos por estas Normas, o por la legislación general aplicable en cada caso, y que sus instalaciones se encuentran en perfecto estado de funcionamiento.

   b). Que se hayan ejecutado, en las condiciones establecidas, las obras de urbanización complementarias exigidas.

   c). Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos, y éstos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.

3. La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, a que se refiere el artículo 37 de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, de la Presidencia de la Junta de Andalucía y sus reglamentos, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.

4. El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al peticionario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual, en ningún caso, podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

5. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias.

6. La obtención de la licencia de primera utilización y autorización de puesta en marcha será requisito indispensable para la obtención del alta, y posterior conexión, en los servicios urbanos -abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos y, en su caso, suministro de gas.

Art. 3.3.24.- Contenido general de las solicitudes de licencia.

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al Alcalde y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente la 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, superficie y pertenencia 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 salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados. Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y, con las salvedades señaladas en el artículo siguiente, por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente.

3. El solicitante, asímismo, podrá proponer en su escrito, en el caso de que resultara procedente y si lo considera oportuno, el plazo para la conclusión de las obras a realizar.

4. Con la solicitud se acompañarán -por duplicado- los documentos que, según la naturaleza de la licencia, sean necesarios o se puedan exigir otras disposiciones. En los casos de expedientes sometidos a autorización previa por otros organismos de la Administración, se aumentará a cinco el número de copias de los documentos a presentar.

5. Con carácter general, y sin perjuicio de las particularidades y excepciones que en este sentido se indican, en los siguientes artículos los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

a). Memoria descriptiva de las obras, actividades o instalaciones a implantar, de su adecuación a la normativa urbanística vigente y de la cumplimentación, en su caso, de lo dispuesto en otras disposiciones legales que resulten aplicables; se exceptúan de este requisito las solicitudes de licencia de obras menores y de instalación de grúas-torre.

b). Plano de situación grafiado sobre el Plano Callejero Municipal a escala 1/2.000 -que, sin perjuicio de su progresiva actualización, se adjunta como anexo- si el ámbito afectado se sitúa en Suelo Urbano o Urbanizable y sobre el levantamiento topográficol a escala 1/5.000 ó 1/10.000 si se sitúa en Suelo No Urbanizable.

c). Plano topográfico de estado actual de la parcela o ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existentes, a escalas 1/200 ó 1/500.

En el caso de terrenos situados en Suelo No Urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1.000 ó 1/2.000.

d). Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala. Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión alguna, la directa trasposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.

e). Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique la ejecución de obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios o tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente, los honorarios de los técnicos que, en su caso, intervengan en el proyecto y dirección de las obras, y el I.V.A. aplicable.

6. Además de la documentación mencionada en el epígrafe anterior, las solicitudes de licencia deberán incluir, según la clase a la que puedan ser adscritas de acuerdo con su naturaleza, la documentación que se especifica para cada caso en los diferentes epígrafes de los siguientes artículos así como la que en su caso dispongan otras disposiciones legales que se hayan de considerar en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda implantar.

7. En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en varias de las modalidades definidas, se deberán cumplimentar los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

8. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria, liberar de la obligación de presentación de alguno de los documentos exigidos, si los mismos resultaran innecesarios, o considerar como Obra Menor aquellas Obras de Edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para estas últimas.

Art. 3.3.25.- Condiciones y Documentación específica de las licencias de parcelación.

1. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos, que en el caso de la memoria y planos serán por triplicado:

a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.

b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas cuando hubiera sido emitida.

c) Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constaren matriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión. Asímismo se precisarán, en su caso, las circunstancias extrarregistrales que incidan en el estado de dominio y de cargas mencionado.

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. 3.3.26.- Documentación específica 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 hubiera sido emitidas, 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, señalando las redes de servicio afectadas, grafiadas en superposición sobre el estado actual.

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 reusmen general.

g) Pliego de condiciones económico-facultativas con indicación del orden de ejercución de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

Art. 3.3.27.- Documentación específica de las licencias de movimiento de tierras

1. Salvo que el Ayuntamiento lo considerase innecesario en función de la escasa entidad de las obras a realizar, con la solicitud de licencia para movimiento de

tierras se presentará un proyecto técnico sucrito por facultativo competente, y 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, de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes, así como las medidas de protección del paisaje.

e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

f) El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, si lo considera necesario, un estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.

Art. 3.3.28.- Documentación específica de las licencias para obras de edificación.

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 se preceptivo.

b) Cédula urbanística, si hubiera sido emitida.

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

d) Proyecto técnico por triplicado.

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 a lo expresados en estas Normas.

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

g) Proyecto de Seguridad e Higiene cuando sea exigible por las características de la obra y la normativa vigente.

2. El proyecto a 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. La Memoria incluirá en todo caso una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación, y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten -naturaleza, color y demás características-, así como la justificación de la suficiencia de las redes generales de servicios urbanos para satisfacer las necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.

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 manza 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. En el plano 1/500, cuando sea necesaria, 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 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 inteligencia, 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. Las secciones indicarán las cotas de rasante

de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cumbreras de cubierta -medidas sobre el forjado o tablero en ambos casos-, referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.

e) Fotografía de la finca y sus colindantes en aquellas que se encuentren dentro de los límites del centro histórico 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 tribución 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) Si el proyecto comprendiera movimientos de tierra, la memoria y el plano de emplazamiento deberán cumplir los requisitos exigidos en el epígrafe 2 del presente artículo para este tipo de obras, debiéndose presentar asimismo los planos de proyecto señalados, en el caso de que los citados movimientos afecten a terrenos situados fuera del ámbito ocupado por la edificación, si el Ayuntamiento lo considera necesario.

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

- Norma NBE-CPI, sobre prevención de incendios.

- Reserva de espacio para aparcamientos y plazas de garaje.

- Previsión de instalación de antena colectiva de televisión.

- Previsión de dependencias para guardar los cubos de basura.

j) Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características. En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se grafiarán sobre el plano de emplazamiento del proyecto.

k) Los mismos requisitos se deberán cumplimentar en el caso de que se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.

l) Si se prevé la implantación de usos de garaje, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos -en el eje- en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.

m) Si las obras afectasen o pudieran afectar a algún árbol, se hará constar este hecho, justificándose su necesidad, y se grafiará en el plano de emplazamiento la posición del mismo.

n) Cuando simultáneamente a la ejecución de las obras de edificación deban realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación. Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independiente de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización.

ñ) Asimismo se presentará un presupuesto independiente del de la edificación con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.

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

p) La documentación anteriormente reseñada, será exigible en todo caso, aun cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal caso, el proyecto de ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

3. En el caso de edificación de nueva planta en Suelo Urbano o Urbanizable, sobre terrenos que no reúnan características para ser considerados como solares, y siempre que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40, 41 y 42.3 del Reglamento de Gestión Urbanística pueda procederse a la misma, la solicitud de licencia incluirá las necesarias garantías de asunción por el interesado de los compromisos, condiciones, fianzas, etc. a que las citadas disposiciones se refieren, además de las que en su desarrollo establezca el planeamiento vigente. Se garantizará debidamente, entre otros aspectos, el compromiso de ejecución de las obras de urbanización necesarias, incluyendo la fianza correspondiente, así como el de no hacer uso de la construcción en tanto no estén incluidas las obras de urbanización, y el de hacer indicación expresa de esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

4. 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.

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

a) Memoria resumen de los datos básicos del proyecto, de los usos admitidos por el Plan General y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construir a escala 1/2.000.

b) 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. 3.3.29.- Documentación específica de las licencias de demolición de edificios e instalaciones.

1. La solicitud de licencias de demolición deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derruir, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

2. La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los siguientes documentos:

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

b) Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.

c) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

d) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.

e) Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio 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, con la manifestación de su concordancia con la realidad.

f) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visados por el correspondiente Colegio Oficial.

Art. 3.3.30.- Documentación específica de las licencias de modificación de usos.

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

   a) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente.

   b) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.

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

   d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve 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. 3.3.31.- Documentación específica de las licencias de instalación de gruas-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.
   b) Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

   c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa 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.

d) 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. 3.3.32.- Documentación específica de las licencias de obras menores.

1. 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 den 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 fachadas a vía pública.

- Instalación de marquesinas.

- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura (2),çç- 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 muro (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. 3.3.33.- Documentación específica de las licencias de actividades.

1. Se consideran inocuas 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 o bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

2. Se consideran 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 éstas 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.

   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 las normas urbanísticas de Usos del Plan General, y podrán ser desarrolladas mediante una ordenanza especial.

4. Para solicitar y tramitar las Licencias de Apertura, será precisa la Documentación que se relaciona a continuación.

5. 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 ésta 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 de Alta en la Contribución Territorial y Urbana.

6. Para las actividades calificadas se precisará, junto a la documentación prevista en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos:

a) Los documentos a que se refieren las letras a, b, c y e del punto 5, 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. 3.3.34.- Documentación específica de las licencias en suelo no urbanizable.

La documentación específica de las licencias en suelo no urbanizable queda definida en el Título X de esta Normativa.

Art. 3.3.35.- Documentación específica de las licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios.

1. Se presentará proyecto técnico suscrito por facultativo que incluirá los documentos siguientes:

a. Memoria descriptiva del elemento o elementos a instalar, especificando dimensiones, sistemas de montaje y justificativa de la seguridad de la instalación y de la buena conservación de los materiales empleados.

b. Plano de situación.

c. Planos a escala 1/50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección. El alzado incorporará la fachada o fachadas completas del edificio sobre el que, en su caso, se apoye la valla o elemento publicitario.

d. Fotografía de 18 x 24 cm² del punto donde se pretenda instalar la valla o elemento publicitario y su entorno.

e. Presupuesto de la instalación.

f. Autorización por escrito del propietario del terreno o edificio sobre el que se pretenda instalar la valla o elemento publicitario.

g. Autorizaciones exigidas, en su caso, por otras disposiciones legales que deban observarse en función del emplazamiento previsto.

2. Además, en cada caso, el Ayuntamiento valorará la conveniencia o no de presentar una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros que pudieran producirse con motivo de la instalación de la valla o elemento publicitario.

Art. 3.3.36.- Documentación específica de las licencias de primera ocupación.

1. Al escrito de solicitud se adjuntarán los siguientes documentos:

a. Copia de la licencia o licencias de obras.

b. Certificado de Fin de Obra, suscrito por el Director de la misma, y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto y eventuales modificaciones del mismo, objeto de las licencias de obras concedidas, incluyendo las condiciones especiales que se hubieran podido imponer.

c. Planos de la obra efectivamente ejecutada a las escalas y con el nivel de detalle exigidos para el proyecto objeto de la licencia. Se incluirá también un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 ó 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.

d. Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones a tamaño 18 x 24 cm., firmadas al dorso por el titular de la licencia y por el Director de la obra, bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

e. Liquidación Final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de las mismas y visada por el Colegio correspondiente.

f. Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal ajustada a las condiciones de licencia y a las presentes Normas. En la propia escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.

g. Declaración de alta en la Contribución Territorial.
h. Declaración de alta, en su caso, en la Licencia Fiscal.

Art. 3.3.37.- Protección del Dominio Público: regulación de las licencias

En el supuesto de que se solicite una licencia de obra para edificar en parcela colindante a una vía pecuaria, a zona marítimo terrestre, a dominio público hidraulico ó a otra zona de similar calificación, a la solicitud de tal licencia de obra, se deberá acompañar informe favorable del organismo competente en el deslinde de uno y otro dominio, además de copia fehaciente del título de propiedad de la parcela sobre la cual se pretende edificar, quedando en suspenso la tramitación del correspondiente expediente, en tanto no se cumplimente tal exigencia, no pudiendo operar en favor del solicitante el silencio administrativo.

TITULO IV
DEFINICION Y REGULACION DE USOS

Capitulo 4.1.
REGIMEN GENERAL DE USOS

Art. 4.1.1.- 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 Programado, el Plan General asigna los usos globales de cada sector, y en su caso los usos complementarios, asi como los incompatibles.

En el Suelo Urbanizable no Programado, 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. 4.1.2.- Tipos de usos: conceptos.

Por su idoneidad para su localización el uso puede ser: principal, complementario, compatible y prohibido.

a) USO PRINCIPAL, 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.

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

Art. 4.1.3.- Desarrollo de la regulación de usos.

1. En Suelo Urbano, como se ha indicado anteriormente el Plan General regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio municipal. 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.

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

3. En Suelo Urbanizable Programado, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos de acuerdo con la regulación general de usos del Plan.

4. En Suelo Urbanizable no Programado, el programa de actuación urbanística establecerá la proporción admisible de usos compatibles con el uso dominante, siendo competencia del Plan ó Planes Parciales subsiguientes el desarrollo concreto de los usos.

5. En Suelo no Urbanizable, los Planes Especiales podrán prohibir usos que resulten perjudiciales ó negativos para el medioambiente y el paisaje.

Art. 4.1.4.- Clases de usos.

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

A) Según su función:

1. Uso de vivienda, que comprende lo 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 bifamiliar: es un caso particular de la unifamiliar, obtenida por adaptación de una unifamiliar preexistente mediante su ampliación o modificación con el fin de obtener otro alojamiento en la misma parcela. En ningún caso esta modificación o ampliación para obtener una vivienda bifamiliar podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela, obligándose a la reserva de una plaza de aparcamiento por cada alojamiento. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos deberá hacerse constar en escritura pública.

   c) 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 industria, los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

   a) Transformación de materias primas o semi-elaboradas, 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.

3. Uso Terciario, los espacios ó locales destinados a los siguientes usos y actividades:

a) 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 de las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, etc.

b) Hotelero, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartahoteles y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.

c) Hostelería, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, etc.

d) Alojamiento comunitario, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como instalaciones anejas complementarias.

e) Campamento turístico comprende el alojamiento temporal de personas desarrollado con medios provisionales y no fijos

f) Recreativo y de relación social, son los espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión, tales como espectáculos, cines y teatros.

g) Asistencia sanitaria, comprende los espacios o 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, etc.

h) 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 y servicios de la Administración Público. En este uso se pueden distinguir entre edificio exclusivo de oficina o uso no exclusivo.

i) Aparcamientos y garajes, los espacios o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor.

j) Usos terciarios diversos, espacios destinados a desarrollar actividades culturales y sociales.

k) Gasolineras comprende las estaciones de servicio y construcciones auxiliares

l) Centros de transporte por carretera comprende las modalidades de equipamiento de servicios públicos compatibles con ellas.

4. Uso de espacios libres y 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 aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área. Las edificaciones que presenten fachada a un espacio libre público podrán acceder a las mismas a través de él, así como abrir huecos para componer una fachada, excepto en los casos en que exista una planeamiento especial ó de desarrollo que lo prohiba expresamente.

5. Uso de equipamiento comunitario incluye las actividades siguientes:

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

b) Uso social-asistencial comprende el conjunto de espacios ó locales destinados a las actividades culturales, religiosas, institucionales, administrativas, sanitarias y asistenciales, así como de protección y seguridad pública y mercados públicos.

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

d) Uso de cementerios.

e) 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.

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

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

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

9. Uso de campings.

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

B) Según su naturaleza, se denomina:

USO PUBLICO, al 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 razones de dominio ó propiedad de 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 ó forma de oprganización similar, ó por el pago de una cuota, precio ó contraprestación.

Art. 4.1.5.- 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. 136 del TR de la Ley del Suelo/92. La autorización deberá renovarse (anual ó bianualmente) en defecto de la cual quedará caducada y habrá de procederse a su levantamiento.

Art. 4.1.6.- 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 Nomras para los diferentes clases de suelo. Sin perjuicio de ello en el Plano de “Calificación, Usos y Sistemas” se expresan los usos relativos a dotaciones y equipaciones de forma agrupada por economía de la representación gráfica.

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

Indicación del Plano	Usos que incluye
Espacios Libres y Abiertos	Zona Verde
Deportivo	Deportivo
Educativo	Educativo
Cementerio	Cementerio
Social Asistencial	Sanitarios
	Hospitalario
	Recreativo
	Religioso
	Cultural
	Administrativo
	Protección y seguridad
	Mercados, Centros Comerciales
	Residencias de Ancianos
	y Guarderías

Capítulo 4.2
DEFINICION DE USOS

Art. 4.2.1.- Definición del uso de vivienda

Se entiende por uso de vivienda el alojamiento de una persona ó de colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado. En el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esa cifra.

Se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda los portales, trasteros, cuarto de instalaciones, tendederos, jardines privados y otros similares.

Asimismo tendrán esa condición, el uso de garaje, ó guarda de vehículo, en todas sus categorías; las instalaciones deportivas -piscina, frontón, etc, y los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda; pero, en estos casos, su implantación en las parcelas destinadas al uso de vivienda podrá ser regulada de manera específica por el planeamiento pormenorizado.

Art. 4.2.2.- Definición del uso industrial

Comprenden estos usos las siguientes actividades:

- La industrial de obtención y transformación de productos de todo tipo.

- Los almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes ó distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.

- Los laboratorios de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.

- Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.

- Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta.

- Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos ó materiales.

- Los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable, estructura de perfilería metálica con cimentación, cierre acristalado y solera, en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste.

En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados ó despachados, ó los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros ó incomodidades a las personas, ó daños a los bienes.

Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de calculo, las instalaciones de servicios -depósitos de instalaciones de bombeo de agua ó saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc-, garajes y parques de vehículos y maquinaria, y otros similares. En ningún caso, se considerará incluida la vivienda del guarda ó vigilante cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa.

Art. 4.2.3.- Definición del uso de aparcamiento

Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

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

Art. 4.2.4.- Definición del uso hotelero

Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas, con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades -hoteles, hostales, hoteles-residencia, moteles, pensiones y apart-hoteles.

Entre los usos anejos y auxiliares al hotelero se considerarán un local de vivienda por instalación hotelera, y el uso de garaje, el cual, sin embargo, podrá ser regulado de manera específica en cada caso.

Los conjuntos de apartamentos, cuando no cumplimenten los requisitos establecidos por la legislación sectorial turística correspondiente, para su consideración como apart-hoteles, se considerarán a los efectos de la autorización de su implantación como un conjunto de viviendas.

Art. 4.2.5.- Definición del uso de campamento turístico

El uso de campamentos turísticos comprende el alojamiento temporal de personas con fines lucrativos, desarrollados con medios provisionales y no fijos, como tiendas de campaña, vehículos acondicionados, caravanas y otros.

Se considerarán asimismo comprendidos en este uso, los auxiliares del mismo como el de vivienda del personal de servicio -hasta dos unidades-, las oficinas, los servicios de hostelería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables.

Se excluye de este uso, por el contrario, el alojamiento en cabañas, bungalows, ó cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los usos hoteleros.

Art. 4.2.6.- Definición del uso comercial.

Los usos comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo -al por mayor o al por menor-, los negocios de hostelería -bares, cafeterías, pubs y restaurantes- y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías -recogida y entrega de prendas- y otras actividades similares así como los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter -auxiliares de los usos comerciales- en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de éstos.

Los usos comerciales, atendiendo a las diferentes demandas de acceso de público,

aparcamiento de servicio al mismo y necesidades de espacio de maniobra, y carga y descarga de mercancías, se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1ª

Pequeño comercio de hasta 15,00m² de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos -aceras, jardines y áreas peatonales y otros-, por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos -en régimen de concesión administrativa-, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Asimismo, podrá implantarse en los espacios privados que así se establezca.

Categoría 2ª

Actividades comerciales que ocupen menos de 250 m² de superficie útil, compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas designadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

Categoría 3ª

Actividades comerciales que ocupen más de 250m² y menos de 750 m² de superficie útil, para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso en locales con acceso directo e independiente, -en su caso podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales- desde la vía pública.

Categoría 4ª

Actividades comerciales que ocupen más de 750 m² de superficie útil y tengan menos de 1.500 m² de superficie de techo, las cuales deberán disponer en el interior de los locales que ocupen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. Asimismo el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a la dotación de aparcamiento.

Categoría 5ª

Actividades comerciales que utilicen más de 1.500 m², las cuales -salvo que el

planeamiento pormenorizado especifique lo contrario garantizando de forma expresa la inexistencia de incompatibilidades de funcionamiento en los aspectos señalados anteriormente- deberán ocupar de forma exclusiva la parcela sobe la que se sitúen, disponiendo en su interior los espacios de acceso, aparcamientos, maniobra y carga y descarga necesarios.

Art. 4.2.7.- Definición del uso de oficinas.

El uso de oficinas comprende las actividades administrativas, de titularidad privada, como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los antedichos, y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

Art. 4.2.8.- Definición del uso recreativo.

Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejerzan no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario. Entre ellas se encuentran las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casino, y las instalaciones deportivas en locales cerrados -gimnasios, piscinas, y otros-, y los parques recreativos y deportivos al aire libre.

Art. 4.2.9.- Definición del uso sanitario y asistencial.

Los usos sanitarios y asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y las residencias geriátricas y los consultorios médicos y veterinarios.

Art. 4.2.10.- Definición del uso Terciario diverso.

Los usos terciarios diversos comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes y otras similares de titularidad privada, que por la ausencia de una finalidad de servicio al conjunto de la población o sus objetivos específicamente lucrativos no se califiquen como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

Art. 4.2.11.- Definición del uso de garaje.

Se considerarán como garajes de uso privado aquellos que se utilicen de manera exclusiva por sus propietarios, o por otras personas autorizadas por ellos de forma directa; y como garajes de uso público aquéllos que se destinen a su utilización por el público en general, en condiciones de libre acceso, ya sea de forma gratuita u onerosa.

Este uso comprende, también, los usos auxiliares correspondientes, como los de servicios higiénicos, cuartos de instalaciones y otros. Se consideran, sin embargo, excluidos los usos de estación de servicio, lavado de vehículos, y taller de reparación de los mismos.

Los usos de garaje y aparcamiento se considerarán, con carácter general usos auxiliares de los usos residenciales, industriales y terciarios, si bien, en tal caso, el número máximo de plazas de aparcamiento o garaje a desarrollar en la parcela correspondiente se deberá adecuar a las necesidades de dotación el uso principal al que dé servicio.

Art. 4.2.12.- Definición del uso de centros de transporte.

El uso de centros de transporte por carretera comprende las estaciones de autobuses, los centros de contratación de cargas para el transporte por carretera destinadas a estaciones de camiones y autobuses y otros usos

Art. 4.2.13.- Definición del uso de espacios libres.

El uso de espacios libres comprende los parques urbanos y jardines, los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora y adecuación de las condiciones ambientales de una zona.

La definición de una zona como jardín, podrá entenderse 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.

Art. 4.2.14.- Definición del uso de equipamiento docente.

El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza, en todas sus modalidades -guardería, preescolar, E.G.B., B.U.P., C.O.U., F.P., Educación Especial, de Grado medio, ó la posible adecuación de las mismas desde la aplicación de la LOGSE y otras tipificadas o no de forma oficial -tanto de titularidad pública como privada-, así como los usos auxiliares correspondientes.

Art. 4.2.15.- Definición del uso de equipamiento deportivo.

El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos sin fines de lucro.

Art. 4.2.16.- Definición del uso de equipamiento institucional.

El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las comisarías de policía y las oficinas de correos que no incluyan funciones incompatibles

Art. 4.2.17.- Definición del uso de equipamiento sociocultural.

El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios y otros, con carácter no lucrativo.

Art. 4.2.18.- Definición del uso de equipamiento religioso.

El uso de equipamiento religioso comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los de religión católica, y lo que pudieran desarrollar en los centros de otras religiones, así como los usos auxiliares correspondientes.

Art. 4.2.19.- Definición del uso de infraestructura viaria.

Por uso de infraestructura viaria se entiende el conjunto de elementos y espacios reservados para la red viaria cuya ordenación viene establecida en el presente Plan General. En atención a la localización de las vías y de la función y servicio que prestan, se distinguen, dentro del uso de infraestructura viaria, 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; éstas pueden ser de tres tipos:

1. Vías de enlace, travesía o penetración.
2. Vías Primarias.
3. Vías locales y accesos internos.

Art. 4.2.20.- Definición del uso de infraestructura portuaria.

El uso de infraestructura portuaria está constituido por el conjunto de espacios incluidos en el puerto deportivo pesquero de Nerja y su zona de servicio. El régimen de los espacios portuarios se ajustará a lo dispuesto en la legislación específica en la materia. Se respetará además, lo que por razones urbanísticas y en ejercicio de las competencias atribuidas por la Ley del Suelo, se establece en estas Normas y en los Planes que desarrollen las determinaciones de este Plan General.

Art. 4.2.21.- Definición del uso de servicios urbanos básicos.

Las redes de distribución de servicios de todo tipo -agua, saneamiento, energía, eléctrica, telefónica, gas y otros- las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica y los depósitos de derivados del petróleo -gasóleo o fuel oil- de servicio directo al usuario se considerarán como usos de servicio básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Art. 4.2.22.- Definición del uso de infraestructuras técnicas.

a) El uso de infraestructuras de abastecimiento de agua comprenderá los embalses, las estaciones depuradoras; las grandes arterias de abastecimiento; y los depósitos de almacenamiento y distribución, así como los usos auxiliares correspondientes y las redes de distribución.

b) El uso de infraestructuras de alcantarillado y depuración de aguas residuales comprende las estaciones de tratamiento y depuración, los grandes colectores, las estaciones de bombeo y las redes de alcantarillado.

c) El uso de infraestructuras de suministro eléctrico comprende las estaciones y subestaciones de distribución, los centros de transformación, y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución -incluso alumbrado público.

d) El uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y T.V., las antenas de todo tipo, los faros y otros similares, así como los usos auxiliares correspondientes, y las redes correspondientes.Las centrales telefónicas y las emisoras y centros de producción de radio y T.V. se considerarán asimilados a los usos comerciales y de oficinas.

e) El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en

general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas. Asimismo se considerarán incluidos en esta modalidad de usos los depósitos de combustibles de los usuarios directos, distinguiendo en ellos entre los depósitos de derivados pesados del petróleo -gas oil o fuel oil- y los de gases licuados.

Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo, destinadas a la venta en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como usos industriales.

Art. 4.2.23.- Definición del uso de vertedero controlado.

El uso de vertederos controlados comprende los vertederos para la eliminación de residuos orgánicos e inertes en condiciones controladas, autorizados de forma expresa, y sometidos a las condiciones establecidas por la vigente legislación medioambiental.

Capitulo 4.3
REGULACION DE USOS

4.3.1 REGULACION DEL USO DE VIVIENDA.

Art. 4.3.1.1.- 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. 4.3.1.2.- 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. 4.3.1.3.- Superficies útiles mínimas de las dependencias.

Las diversas dependencias de la vivienda, salvo los estudios y los apartamentos turísticos que se regirán según lo previsto en el artículo 5.3.1 , 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.

2. Cocina: 5 m2. para viviendas de menos de tres dormitorios podrá integrarse con la superficie del salón.

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.

4. Dormitorios: 10 m2. para dormitorios dobles y 6 m2. para dormitorios simples.

5. Baño: 3 m2.

6. Aseo o retrete: 1.10 m2.

Art. 4.3.1.4.- Condiciones de distribución de las dependencias.

a) Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.

b) En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

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

d) En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

e) 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 las condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

Art. 4.3.1.5.- 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 uno 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 e cada planta, de superficie no inferior a 1 m2.

b) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm., y la altura máxima de las tabicas de 18 cm., 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.

4.3.2. REGULACION DEL USO INDUSTRIAL.

Art. 4.3.2.1.- Clasificación.

Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos.

El uso industrial se regirá por lo previsto en la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, de la Presidencia de la Junta de Andalucía y sus reglamentos: Evaluación de Impacto Ambiental (BOJA 28/12/95), Calificación Ambiental (BOJA 11/01/96) e Informe Ambiental (BOJA 18/06/96), Reglamento de Calidad del Aire, Decreto 74/1996, Reglamento de Residuos, Decreto 283/1995 y Reglamento de las Aguas Litorales, Decreto 14/1996. De acuerdo con tales criteriores 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.

Art. 4.3.2.2.- Primera Categoría:
Industria compatible con la vivienda

Comprende las actividades industriales inocuas, carentes por completo de molestias o peligrosidad y, por tanto, no sujetas a la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, de la Presidencia de la Junta de Andalucía y sus reglamentos. Son actividades de carácter individual o familiar, que, en su caso, utilicen máquinas o motores de potencia no superior a 3 kw. cada uno, con una potencia total instalada inferior a 6 kw. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 125 m²(u). Se

considerarán asimilados a los usos residenciales, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

Art. 4.3.2.3.- 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.

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

A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades "molestas" para la vivienda, 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 aquél en que radiquen tales establecimientos.

Asimismo se entenderá que son actividades "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 vertirse 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.

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 Categoría.

Art. 4.3.2.4.- 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. 4.3.2.5.- Reglamentación de las actividades.

Para la calificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de la Presidencia de la Junta de Andalucía, y en concreto en el Artículo 15 del Reglamento de Calificación Ambiental, aprobado por Decreto 297/1995 de 19 de Diciembre.

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

Art. 4.3.2.6.- Regulación de la actividad.

1. La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sector del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias.

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. El nivel de ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 48 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.

Art. 4.3.2.7.- Condiciones de funcionamiento.

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro ripo, 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.

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. Limítes 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 o 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 estandar, 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 siguiente tabla.

Localización de la operación ó caracter del ruido	Correción de decibelios
Operación que se realiza durante el día (de 8 a 22 horas)	+ 5
Fuente de ruido que opera menos de:	
20% por cualquier periodo de 1 hora	+ 5
5% por cualquier periodo de 1 hora	+ 10
Ruidos provocados por impulsos (matilleo, etc..)	- 5

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.

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) Gases y Humos. Las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

En ningún caso los humos ni gases evacuados el exterior podrán contener más 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.

Art. 4.3.2.8.- 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.

4.3.3. REGULACION DEL USO DE APARCAMIENTO.

Art. 4.3.3.1.- 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. 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 artículo y en relación con los usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, teniendo carácter de mínimo absoluto, en todo caso, las reservas previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

   Los Planes Parciales para uso de vivienda no podrán disponer al aire libre más del 50% de las plazas de aparcamiento que prevean.

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

   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. Las rampas de aparcamientos tendrán una pendiente máxima del 20%.
   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. En este sentido se dejará previamente a la salida a calle una meseta de espera, de 4,50 mts. de longitud y una pendiente máxima del 4%.

   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.

Art. 4.3.3.2.- Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

1. Para los edificios de nueva planta, a excepción de los correspondientes a la Ordenanza de la Zona de Centro Histórico donde se estará a lo dispuesto en su normativa específica sobre "uso de aparcamiento", 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 edificables 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. Además de las excepciones consignadas en el párrafo 1 de este artículo, se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de Suelo Urbano situadasen zonas consolidadas por la edificación en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 250 m2.

- 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, establecimiento 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, auditorium, 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 5 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.
- Instalaciones de 3 estrellas: una por cada 5 habitaciones.
- Instalaciones de 2 estrellas: una plaza por cada 6 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.

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. Cuando de la aplicación de los módulos anteriores, la exigencia de espacio para aparcamiento en un edificio resulte menor a 2 plazas, podrá dispensarse de la previsión de espacio que condicione el otorgamiento de la licencia de edificación.

5. 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. 4.3.3.3.- Prevención contraincendios.

Los locales destinados a aparcamiento deberán cumplir las condiciones previstas en la Norma Básica NBE-CPI/96, así como el Reglamento de Instalaciones de Protección Contraincendios RD 1942/1993. Los locales dispondrán de aparatos extintores de

incendios, de 5 o más kg. de CO2. o polvo seco, en número y distribución que corresponda de acuerdo con la legislación vigente.

Art. 4.3.3.4.- Prohibiciones en aparcamientos.

Se prohibe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles, así como se prohibe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento, y a este efecto se fijarán los rótulos oportunos en lugares visibles y con caracteres claramente legibles.

TITULO V
NORMATIVA GENERAL DE EDIFICACION Y URBANIZACION

Capitulo 5.1
DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACION DE LA NORMATIVA GENERAL DE EDIFICACION

Art 5.1.1.- Terminología de conceptos.

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, los conceptos que seguidamente se expresan tendrán el significado que se precisa en sus respectivas definiciones.

A- REFERENCIAS GEOMETRICAS BASICAS PARA LA REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION

- Alineación de parcela:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas de los espacios públicos y de otras parcelas.

- Alineación de edificación:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado y en el interior de las parcelas, coincidiendo o no con la alineación de parcelas, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada sobre rasante, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

En el caso de que las plantas edificadas bajo rasante sobresalgan de la alineación de edificación, la proyección en planta de las mismas sobre la superficie del terreno

urbanizado se denominará alineación de edificación bajo rasante.

- Separación a linderos

Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de una alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos y elementos salientes, y, las construcciones bajo rasante -no se tendrá en cuenta los aleros-.

Cuando se regulen las condiciones de separación a linderos, se entenderá en todos los casos que la cantidad reseñada es la separación mínima autorizada. El planeamiento pormenorizado podrá autorizar condiciones de separación a linderos para las construcciones bajo rasante menos rigurosas que las establecidas con carácter general para la tipología correspondiente.

- Superficie de fachada:

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

- Retranqueo:

Es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.

- Medianera:

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas edificables diferentes.

- Altura de edificación:

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida con los criterios establecidos posteriormente en el presente documento.

Cuando se regulen las condiciones de altura de edificación, se entenderán en todos los casos que la cantidad reseñada es la altura de edificación máxima autorizada.

-Altura en fachada (De una planta)

Es la porción de la altura de edificación comprendida entre los niveles de los suelos -forjado en estructura- de la planta de referencia y de la inmediatamente superior. En el caso de la primera de las plantas sobre rasante computable, dicha altura será la existente entre el nivel de referencia inferior para la medición de la altura de la edificación y el nivel del suelo de la planta superior.

De igual modo, la altura en fachada de la última de las plantas sobre rasante computable será la existente entre el nivel del suelo de la misma, y el nivel de referencia superior para la medición de la altura de edificación.

- Altura libre (De un espacio cubierto).

Es la distancia más corta desde un punto determinado del suelo terminado de un espacio edificado hasta la cara inferior del techo terminado.

Con carácter general se entenderá como altura libre de una planta de edificación aquella que tenga el carácter de generalizada y predominantemente homogénea, sin perjuicio de que determinados elementos o espacios singularizados tengan una altura diferente.

Cuando se regulen las condiciones de altura libre, se entenderá en todos los casos que la cantidad reseñada es la altura libre mínima autorizada.

- Perfil de edificación:

- Sobre rasante:

Es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado, o, con frente a fachada, de una edificación. Se medirá de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en el artículo 5.2.3. de las presentes Normas.

- Bajo rasante:

Es el numero de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

Cuando se regulen las condiciones de perfil de edificación -sobre o bajo rasante-, se entenderá en todos los casos que la cantidad reseñada es el perfil máximo autorizado.

- Pendiente de cubierta:

Es la pendiente ascendente hacia el interior de la parcela que configura la envolvente autorizada del volumen de la cubierta a partir de la intersección del lado horizontal definido por el nivel de referencia superior para la medición de la altura de edificación con la superficie de fachada.

Cuando se regulen las condiciones de pendiente de cubierta, se entenderá en todos los casos que la cantidad reseñada es la pendiente de cubierta máxima autorizada.

- Perfil de cubierta:

En un determinado punto de la alineación de fachada es la sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

B- PLANTAS DE LOS EDIFICIOS

- Planta baja:

Es aquélla cuyo piso está situado, en más de un 60% de su perímetro, dentro de unos límites de 1,50 m. por encima o 1,00 m. por debajo de la rasante de las vías públicas o espacios libres -públicos o privados- perimetrales.

- Planta alta:

Es toda aquella situada por encima de la planta baja de acuerdo con el epígrafe anterior.

- Semisótano:

Es aquella planta cuyo piso se sitúa más de 1,00 m. por debajo de las vías públicas o espacios libres perimetrales en más de un 60% de su perímetro -en caso de no cumplir esa condición se considerará una planta baja-; y, que, asimismo, presenta una altura en fachada superior a 1,50 m. en más de 60% de su perímetro- en caso de no cumplir esa condición se considerará un sótano-.

- Sótano:

Es toda aquella que se sitúa bajo una planta baja, un semisótano, o, bajo la rasante de un espacio no edificado sobre rasante. Su altura en fachada será en todos los casos inferior a 1,50 m. en más de 60% de su perímetro -en caso de no cumplir esa condición se considerará un semisótano.

Desde el punto de vista de la determinación del perfil de edificación las plantas de los edificios se clasifican en dos categorías básicas:

- Sobre rasante:

Se consideran, en principio, como plantas sobre rasante todos los tipos de plantas reseñados con excepción de los sótanos.

- Bajo rasante:

Se consideran como plantas bajo rasante los sótanos.

C- ELEMENTOS DE LOS EDIFICIOS

- Fachada:

Es el paramento de cierre exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para la iluminación y ventilación de los locales del mismo.

- Elementos salientes:

Son los elementos fijos, no habitables ni ocupables, de carácter constructivo u ornamental, que, formando parte de la fachada o como añadidos a ella, sobresalen de la superficie de fachada. Se considerarán como tales, entre otros, los zócalos, pilastras, impostas, ménsulas, aleros, cornisas y marquesinas.

- Vuelos:

Son los elementos habitables y ocupables, que sobresalen de la fachada. Los vuelos pueden ser cerrados, o, abiertos.

Se denominan vuelos cerrados a los miradores, ya sean de carpintería o de fábrica, caracterizados por poseer cerramiento completo en todos sus lados, aún cuando sean practicables o parcialmente desmontables.

Son vuelos abiertos, los que tienen total o parcialmente abiertos sus lados y su frente, como las solanas, terrazas y balcones.

Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

- Patios:

- De manzana:

Son los que se abren en el interior de manzanas de edificación, configuradas por una o varias parcelas, a fin de dotar de luces y vistas al conjunto de edificios que las componen. En el caso de que en su interior no pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo 8,00 m., se considerarán como patios interiores.

- Interiores:

Son los que se abren en el interior de los edificios con el objeto de dotar de luces, vistas y

ventilación a las habitaciones y dependencias de los mismos; como espacios para extender la ropa; o, para disponer de forma integrada y accesible los conductos verticales de las instalaciones de servicio.

- Exteriores:

Los que se abren en fachada como retranqueos respecto a la superficie de fachada, en toda o en parte de su altura. Los patios -de cualquiera de los tipos anteriores- que sirven simultáneamente a edificios pertenecientes a dos o más parcelas se califican como mancomunados, y, los que sirven a una sola parcela como patios de parcela.

Capitulo 5.2
CRITERIOS GENERALES DE MEDICION Y DETERMINACIONES

Art. 5.2.1.- Criterios del cómputo del aprovechamiento edificatorio.

1.- Computarán con carácter general como parte de aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1.50 m. de altura libre.
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los balcones o terrazas que estén cerrados por dos o más lados, las solanas y porches que dispongan de cubrimiento, cuando no estén sometidos a la servidumbres de uso público, de todos los cuales se computará el 50% de su superficie.

2.- Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m. de altura.
- Los patios y conductos de instalaciones de Ø > 1.50 m.
- Los porches de uso público.

3.- Aprovechamiento sobre rasante:

Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma específica al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo la superficies de los espacios y elementos siguientes.

- En las plantas altas o áticos, la totalidad de los espacios y elementos definidos como computables con carácter general en el apartado 1) anterior.

- En las plantas semisótano y sótanos, los mismos elementos y espacios citados, cuando dispongan de fachada por encima de la rasante del terreno, con una altura mayor de 1,50 m., medida hasta la cara superior del forjado de la planta baja.

4.- Aprovechamientos bajo rasante

Cuando se establezca para el aprovechamiento bajo rasante un límite específico de superficie construída, se computará como tal la totalidad de los espacios cuyas características físicas correspondan a alguna de las definidas en el apartado 1, pero que sin embargo no reúnan requisitos para su consideración como aprovechamientos sobre rasante, es decir, cuando no dispongan de fachada por encima de la rasante del terreno, o si disponen de ella, no tenga una altura mayor de 1,50 m.

Art. 5.2.2.- Criterios para la determinación del perfil de edificación.

1.- Para la determinación del perfil de edificación sobre rasante de una edificación se computarán los semisótanos, las plantas bajas y las plantas altas en todos los casos.

2.- Se computará como plantas bajo rasante los sótanos en las zonas donde sus paramentos externos no rebasen 1,50 m. por encima de la rasante del terreno, medidos hata el nivel superior del forjado de la planta baja.

Art. 5.2.3.- Criterios para la medición de la altura de edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios.

a) **CRITERIOS DE MEDICION DE ALTURA**

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia de la Planta Baja, hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta tomada ésta por su parte superior, o con el plano superior del último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.

2. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

2.1) El desarrollo de la cubierta del edificio, cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros o bien 0,40 mts.
2.2) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como los elementos de separación entre azoteas, cuya parte opaca tendrá una altura máxima de 1,20, y cuya parte translúcida o enrejada una altura

máxima de 1,80. Cuando los petos separen azoteas que correspondan a edificios medianeros distintos, serán siempre opacos y de 1,80 m. de altura.

2.3) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.

2.4) Los elementos técnicos de las instalaciones del edificio.

2.5) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, siempre que su diseño, reflejado debidamente en los planos, sea aprobado previamente por el Ayuntamiento.

3. Los espacios interiores que pudieran resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado 2.1) del presente artículo, no serán habitables ni ocupables salvo que expresamente se diga lo contrario en las Ordenanzas concretas de la Zona.

b). **CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA COTA DE REFERENCIA**

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía.

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los puntos extremos de dicha línea situados a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la cota de referencia para medir la altura máxima se tomará en el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante de calle cuya cota sea la media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles entre los puntos extremos de la línea de fachada es superior a 1,50 metros, se tendrá que dividir la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, para que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas máximas de cada tramo la cota media en cada uno.

La altura reguladora se medirá conforme al modo expuesto en el apartado a), considerando, únicamente a estos efectos, cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura máxima que estas Nomas regulan para cada edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales consideradas en su desarrollo longitudinal como si fuesen una sola.

b) Si las alturas máximas reguladoras fueran diferentes se aplicará la altura correspondiente a la calle a la que corresponda la más alta, y desde la esquina con la calle cuya altura regulada sea menor, una vez salvado en su caso el chaflán, se prolongará la altura mayor hasta una distancia no superior al ancho de esta última calle, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 10 metros medidos desde la vertical de la esquina.

A continuación de esta prolongación, se adoptará la altura que corresponda a la calle en cuestión. Los paramentos originados por la diferencia de alturas recibirán tratamiento de fachada y podrán llevar huecos. Además habrán de separarse al menos 3 metros de la linde medianera.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes, adoptando la altura que corresponda a cada calle hasta el fondo máximo edificable aplicable a cada una, o bien hasta la línea media entre alineaciones si el fondo total del solar fuese inferior a la suma de los fondos máximos edificables que correspondiese aplicar desde cada una de las calles.

1.4. Edificios con frente a plaza, parques, edificios dotacionales.

Las dimensiones de las plazas o el hecho de dar frente a parques o edificios dotacionales, no influirá en la determinación de las alturas de la edificación, que serán en todo caso las señaladas en las Ordenanzas.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrán a las siguientes determinaciones:

2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja y se tomará como referencia la rasante del terreno en su estado final, medida desde todas y cada una de las rasantes que correspondan a las diversas fachadas del edificio.

2.2. Como norma de aplicación general, que deberá ser verificada en cada proyecto, e independientemente de cual sea la disposición inicial y final de los terrenos y de la forma en que se organice la edificación, la edificabilidad total resultante de todas las piezas y espacios construídos que se produzcan no podrá ser nunca superior a la que resultaría de edificar en un terreno completamente horizontal.

2.3. En los casos en que la edificación se tenga que desarrollar escalonadamente para adaptarse a un terreno en pendiente y con el objeto de garantizar una adecuada adaptación de la edificación al mismo, con los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se adaptarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas.

2.4. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos en pendiente, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

2.5. Las plantas edificadas a uno y otro lado de la pendiente no podrán tener más de una planta de diferencia, de forma que si por ejemplo la altura de la fachada que corresponde aplicar en la rasante más alta fuera de 2 plantas, la diferencia entre los desniveles producidos no podrá dar lugar a una disposición interior que contemple más de 3 plantas.

2.6. La forma de la distribución de volúmenes será tal, que las partes edificadas que pudieran presentar mayor altura que la permitida respecto a alguna de las fachadas, deberán retranquearse al menos 3 m. de la línea de éstas últimas.

2.7. El plano del semisótano o sótano, para adaptarse a un terreno en pendiente, podrá asentarse sobre un muro de contención que podrá coincidir con la cimentación del edificio, pero cuya cara exterior deberá estar completamente recubierta de piedra, sin ningún hueco abierto en su superficie. El muro, medido desde la base del terreno, no superará la altura de 1,5 m. Sólo en estas

condiciones, la altura del muro, situado en prolongación vertical del plano de fachada de la edificación, no sería computable a los efectos de la altura máxima de la rasante del edificio.

2.8. En cualquier punto del terreno alrededor del edificio, se podrán disponer muros de contención exentos, es decir, que no estén en la prolongación vertical de la fachada, con el objeto de crear plataformas que sirvan para absorber la pendiente y destinar los espacios así configurados a jardín. También estos muros habrán de estar recubiertos de piedra y sin huecos. Este tipo de muros no podrán superar los 2,5 m. de altura y deberán separarse de la línea de fachada del edificio al menos 3 m. en todo su perímetro. Si fuese necesario disponer de más de un muro exento en forma escalonada, la separación horizontal entre dos muros consecutivos no podrá ser inferior a los 3 m. medidos siempre en paralelo a las líneas de ambos.

c). **DETERMINACION DE LA COTA DE REFERENCIA DE PLANTA BAJA**

1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios que, por aplicación de la Ordenanza vayan alineados a vial, la cota de referencia de la Planta Baja para cada parcela es aquella cuya solera está situada como máximo entre 1,50 metros por encima y 0,75 metros por debajo de la cota de referencia de altura reguladora del edificio. Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de las manzanas.

2. En edificios exentos.

Se define como Planta Baja a la planta del edificio que tenga dicha consideración respecto al nivel de la rasante del terreno natural o se encuentre dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se indican en el apartado 2.4 del presente artículo.

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 3,50 metros cuando ésta se destine a uso comercial o público y de 2,50 metros cuando se destine al uso de vivienda.

b) No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja cuando del mismo resultase un local de uso comercial o público que no tuviera acceso independiente desde el

exterior.

Art. 5.2.4.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general.

1.- Condiciones de perfil y alturas

El planeamiento pormenorizado podría de manera excepcional, proponer perfiles y alturas de edificación mayores que las establecidas para las diferentes zonas de uso global por las presentes Normas Urbanísticas con el objeto de singularizar las posibilidades de composición arquitectónica de determinadas edificaciones, siempre que el Ayuntamiento considere adecuada la solución arquitectónica propuesta. No obstante, el Ayuntamiento podrá rechazar este tipo de propuestas, sin necesidad de justificación, obligando al cumplimiento estricto de las condiciones de altura y perfil de edificación aplicable de acuerdo con las presentes Normas.

El aprovechamiento resultante de la aplicación de la excepcionalidad contemplada en el párrafo anterior, no podrá superar en ningún caso el máximo permitido. Además, la superficie ocupada en planta por las construcciones o las partes de ellas que superasen el perfil o la altura de edificación autorizados no podrá sobrepasar, tomadas en su conjunto, el 15% de la superficie ocupada por la edificación sobre la parcela.

2.- Tratamiento de la cubierta

En las construcciones residenciales que se desarrollen en los Suelos Urbanos y Urbanizables en las que no se establezcan otras condiciones de forma expresa, la envolvente de la cubierta quedará definida por una pendiente de cubierta máxima de 30º, medida a partir del punto establecido como referencia superior para la medición de la altura de edificación.

En los edificios industriales y en los edificios aislados destinados a usos terciarios y de equipamiento comunitario, la pendiente será igualmente de 30º.

Con carácter general, por encima del perfil de cubierta, solo podrán sobresalir los elementos de las instalaciones de servicio del edificio y los lucernarios.

En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado para el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

En tales casos, de igual forma, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados con carácter general sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas y los casetones de acceso a la misma.

3.- Niveles de la urbanización

En el Suelo Urbano ya desarrollado, en el que no se proyectan intervenciones de nueva urbanización, se considerarán consolidados con carácter general los niveles de la urbanización existente, los cuales servirán de referencia para la regulación de la implantación de las edificaciones -medición de la altura y del perfil de edificación- en las intervenciones de nueva edificación o de sustitución de edificaciones existentes.

En dichos suelos, los estudios de detalle y los proyectos de obras de urbanización podrán introducir pequeños reajustes que no modifiquen de forma significativa las condiciones de acceso a las edificaciones y parcelas que den frente a los espacios afectados.

En el Suelo Urbano sujeto a intervenciones de nueva urbanización, y en el Suelo Urbanizable, los niveles de la urbanización serán definidos por el planeamiento pormenorizado.

Art. 5.2.5.- Excepciones en la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.

Excepcionalmente, el planeamiento pormenorizado con carácter de planeamiento especial de protección o rehabilitación, en base a los objetivos de protección que le son propios, podrá establecer determinaciones que modifiquen para su ámbito de intervención el contenido de las presentes Ordenanzas Reguladoras -Título Quinto del presente documento.

Art. 5.2.6.- Control del número de viviendas y alojamientos.

En el caso de que se determine por el Plan el número máximo de viviendas a realizar en una Unidad de Ejecución ó Actuación Aislada de Suelo Urbano, ó bien en el Suelo Urbanizable, este número se podrá incrementar cuando las tipologías a proyectar sean del tipo apartamentos ó alojamientos con una superficie construida inferior a 65 m2. En esos casos se contabilizará 1,5 alojamientos por cada unidad de vivienda permitida. La aplicación de esta norma conlleva a la reserva en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por alojamiento.

Asimismo en el caso de uso hotelero se contabilizará la posibilidad de que sea equivalente el cambio de uso, del hotelero por el residencial considerando una vivienda por cada ocho

plazas de hotel ó uso terciario similar.

Capitulo 5.3.
CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD

Art. 5.3.1.- Criterios de aplicación de las condiciones de habitabilidad.

1.- Prevalencia de la normativa correspondiente en las viviendas sometidas a regímenes de protección pública:

Las presentes condiciones serán de aplicación en los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo del presente Plan General, sin perjuicio de la aplicación -que será prevalente-, cuando se construya al amparo del régimen de VPO., de las normas establecidas al respecto por la legislación general aplicable a esas viviendas; y, de las contenidas en la normativa para la supresión de barreras arquitectónicas, de aplicación general.

2.- Excepciones:

No serán aplicables en las parcelas CN, CM y EM que así se establezca en la Norma Particular correspondiente, aquellas especificaciones contenidas en la presente sección que hagan inviable el desarrollo edificatorio de acuerdo con las condiciones generales de edificación establecidas para las mismas, o que resulten contradictorias con el objetivo prioritario de preservación de la tipología edificatoria existente propuesto para ellas.

A tal efecto, y previa consulta al respecto, los Servicios Técnicos Municipales definirán la solución alternativa a adoptar.

Asimismo no serán aplicables las condiciones de habitabilidad previstas en el artículo 5.3.2 en el caso de los estudios ó apartamentos turísticos calificados, que se regulen por la normativa turística de la Comunidad Autónoma. En cualquier caso la superficie útil mínima de estos tipos de habitáculos será de 20 m2, pudiendo desarrollar, en su caso, una sala de estar -dormitorio con cocina incorporada , y un baño.

Art 5.3.2.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda.

1.- Programa y dimensiones generales de la vivienda (Superficie útil):

- Dimensión mínima:40.00 m²

- Programa mínimo:

Toda vivienda dispondrá, como mínimo, de los siguientes espacios, diferenciados según sus condiciones de uso:

- Estancia/ Cocina/ Comedor: (ø ≥3.00 m.) 20.00 m²
- Estancia/ Comedor: (ø ≥3.00 m.) 16.00 m²
- Cocina/ Lavadero): 7.00 m²
- Dormitorio Principal:(ø ≥2.60 m.) 10.00 m²
- Aseo (Lavabo/ Inodoro/ Ducha, polibán o bañera): 3.00 m²
- Vestíbulo: 1.50 m²
- Tendedero: 2.00 m²

2.- Dimensiones mínimas de las habitaciones y elementos:

- Superficies útiles:

- Estancia:(ø ≥3.00 m.) 12.00 m²
- Estancia/ Dormitorio:(ø ≥3.00 m.) 20.00 m²
- Dormitorio Principal:(ø ≥2.60 m.) 10.00 m²
- Dormitorio (Individual): 6.00 m²
- Dormitorio (Doble): 8.00 m²
- Baño (Completo): 3.00 m²
- Aseo (Lavabo e inodoro): 1.20 m²
- Cocina: 7.00 m²
- Cocina/ Comedor o cocina/ Estancia:(ø ≥3.00 m.) 20.00 m²
- Vestíbulo: 1.50 m² (t)

- Anchura libre mínima:

- Vestíbulo: 1.20 m.
- Pasillo: 0.85 m.
- Dormitorios:
- Individual: 1.80 m.
- Doble (Camas en paralelo): 2.40 m.
- Doble (Camas a continuación una de otra): 1.80 m.
- Principal :ø ≥2.60 m.

- Altura libre mínima:

- Cocina/ Estancia/ Comedor/ Dormitorios: 2.50 m.
- Resto de la vivienda: 2.25 m.

(No se considerará la superficie con altura $\leq$ 1.50 m.)

3.- Organización funcional:

Los dormitorios, los baños y los aseos deberán ser obligatoriamente recintos independientes.

No se podrá acceder directamente desde la cocina a ningún aseo, baño o dormitorio.

Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación, o, desde la estancia, y, en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.

El acceso a los baños y a los aseos deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo que, habiendo más de uno de estos servicios, uno de ellos cumpla esta condición, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.

Las viviendas de tres dormitorios deberán contar obligatoriamente con un mínimo de un (1) baño y un (1) aseo con ducha o polibán.

4.- Condiciones de iluminación y ventilación:

Los espacios destinados a estancia, dormitorios, y comedor, tendrán huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior, o bien a patio, que cumplan las condiciones dimensionales exigidas en cada caso y, sean practicables al menos en 1/3 de su superficie, con un mínimo de tres metros entre paramentos.

Los patios que unicamente sean utilizados para ventilar e iluminar cocinas ó baños podrán tener una superficie de 2 x 2 mts, con una distancia mínima entre paramentos paralelos de tal forma que pueda inscribirse un circulo de diametro 1/3 H, siendo H la altura del patio.

La extensión total de los huecos será, en cada caso, como mínimo, de 1/10 de la superficie de los recintos correspondientes, y, nunca inferior a 1.00 m².

Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación de 0.40 m² de sección, al menos, y los aseos -inodoro y lavabo- de 0.25 m². Sin embargo, se podrá sustituir dichos huecos por alguno de los siguientes sistemas de ventilación:

Ventilaciones por conducto, de acuerdo con las Normas Tecnológicas NTE-ISV.

Instalaciones de Salubridad: Ventilacion, aprobadas por orden de 2 de Julio de 1.975, o disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Ventilación forzada por medios mecánicos que garantice un caudal mínimo de 30 m^3/hora y responda a un sistema oficialmente homologado.

Ventilación por patios de ventilación cuya dimensión permitirá inscribir un círculo de ø mínimo 1.50 m.

5.- Patios interiores. Condiciones generales de configuración:

Las dimensiones en planta de los patios de parcela y mancomunados se ajustarán a las condiciones que se establecen en cada caso para los distintos tipos de parcelas en el capítulo 5.3.2 del presente título, y, a los establecidos en el epígrafe precedente en el caso de los patios de ventilación.

Asimismo responderán al resto de las condiciones generales de configuración que se señalan a continuación:

Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio perimetral libre o cubierto con un cierre de lamas, entre la claraboya y dicha coronación con una superficie mínima del 20 % de la superficie en planta del patio.

Serán accesibles, de forma directa y cómoda, desde el interior del edificio.

Estarán dotados de sumidero de desagüe.

En ellos no podrá realizarse construcción alguna.

El piso del patio en ningún caso podrá estar situado a más de 0.50 m. por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

Art. 5.3.3.- Condiciones de habitabilidad aplicables a los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común.

1.- Portales:

La anchura mínima será de 2.20 m. y la longitud mínima de 2.00 m., medida desde el plano de la puerta de acceso.

El espacio de espera del ascensor, anejo al portal, o incluído en él, será de 1.20 x

1.20 m², como mínimo.

En el portal o en el espacio de espera del ascensor, no podrán abrirse puertas de acceso a los locales de entreplanta, planta baja, y sótanos, si éstos se destinan a usos que no sean el de vivienda, usos auxiliares o asimilados de éste, u otros usos autorizados expresamente en los locales de planta baja o entreplanta destinados de forma predominante a vivienda.

2.- Escaleras:

La anchura mínima del espacio de escalera, entre paramentos, será de 2.20 m. y el de los tramos, medido entre los elementos que los limiten -pared de la caja de escaleras y barandilla, antepecho o cierre del hueco del ascensor- será de 1.00 m.

La anchura mínima de la huella, sin contar el vuelo, será 27.0 cm., y la altura de la tabica no excederá de 19.0 cm.

El número máximo de peldaños en un sólo tramo será 16.

En las escaleras curvas, la anchura mínima será 1.20 m., y los peldaños tendrán una dimensión de huella mínima de 25.0 cm., medida a 45.0 cm. de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1.20 m.

Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a éstas, será de 25.0 cm.

La altura mínima del pasamanos de escalera será de 0.95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, medida horizontalmente será de 12.0 cm.

La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.

Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un

patio con una ventana, al menos, por piso, cuya superficie será mayor de 1.00 m². Se admite igualmente la iluminación cenital en los casos contemplados en la NBE-CPI-91, siempre asegurando la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada.

3.- Ascensores:

Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio de altura PB + 3.
Se asegurará el acceso sin barreras urbanísticas hasta el arranque del ascensor.
En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante en aquella y éstos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas por tales elementos en el epígrafe anterior.

Art. 5.3.4.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de residencia comunitaria.

1.- Los locales que se destinen al uso de residencia comunitaria cumplimentarán las condiciones de habitabilidad, exigidas por la normativa general y la legislación sectorial aplicable.

2.- Asímismo, con carácter subsidiario, se aplicarán las condiciones establecidas al respecto para los locales destinados al uso de vivienda en el artículo precedente.

Art. 5.3.5.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados a otros usos autorizados (Usos comerciales y otros usos asimilados).

1.- Altura libre mínima:

La altura libre mínima en este tipo de locales será de 2.80 m. en los espacios de superficie inferior a 40.00 m²; y 3.00 m. en los de superior inferior a 80.00 m²; y 3.20 m. en los que superen los 80.00 m². Asimismo, se autorizará que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos, almacén, y otros usos similares, la altura libre se reduzca a 2.25 m..

2.- Acceso:

Todos los locales de planta baja destinados a usos no residenciales tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

3.- Superficie útil mínima:

La superficie útil de cada uno de esos locales será mayor de 25.00 m².

4.- Superficie mínima de los espacios accesibles al público exterior:

La zona accesible por el público exterior, en cada local, cuando esta opción se prevea, tendrá una superficie no inferior a 10.00 m².

5.- Dimensiones de los pasillos de las zonas destinadas al público:

Ninguno de los pasillos que se establezcan en las zonas destinadas al público podrá tener una anchura inferior a 1.20 m.

6.- Dotación de aseos:

Los locales dispondrán de un cuarto de aseo -que podrá situarse en su caso en locales de primer sótano o semisótano-, dotado de inodoro y lavabo como mínimo, cuyo sistema de iluminación y ventilación será alguno de los previstos para los cuartos de aseo de las viviendas.

Cuando el local tenga más de 100.00 m² dispondrá de un aseo para mujeres y otro para hombres. Esta dotación se incrementará con esos mismos servicios a partir de 250.00 m² y cada 150.00 m² adicionales.

Los cuartos de aseo se instalarán con el debido alejamiento y aislamiento de la sala destinada al público, en locales con ventilación directa o forzada, y bien iluminados. El acceso a los aseos no se podrá realizar de forma directa desde la cocina u oficio, los comedores, o los lugares donde se elabore, manipule o almacene alimentos.

7.- Ventilación:

La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso, de tal forma que se asegure una renovación del aire mínima de cuatro volúmenes por hora. Para esta última se exigirá, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta,

independiente de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 900 cm² por cada 200 m² de locales.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

En los casos de actividades de hostelería o recreativas se exigirá con carácter general la disposición de ventilación forzada, y, cuando los mismos incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar, se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima de 200 cm², que deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada.

En estos casos la función de las ventanas, si las hubiere, se limitará a proporcionar iluminación natural, como vía adicional de evacuación de emergencia, en cuyo caso reunirán las características que están reglamentadas, y podrá servir como soporte de ventilación natural o forzada, que en todo caso se hará en condiciones tales que no resulte molesta por evacuación de olores, como transmisión del ruido interior, ni como foco de ruido.

Podrán asimismo ser practicables para efectos de ventilación en horas que no sean de servicio al público.

La existencia de ventanas no eximirá de la instalación de la ventilación forzada que se requiera, ni podrán se utilizadas para el servicio al público.

8.- Control de vibraciones y ruidos:

El anclaje de toda la maquinaria existente se efectuará con elementos antivibratorios. El sistema de ventilación, si lo hubiere, funcionará sin producir molestias al vecindario, por ruidos o vibraciones.

No se sobrepasarán los 45 dB (A) y 35 dB (A) a partir de las 8 y 22 horas respectivamente, en el interior del local o vivienda más afectada y con su ventana cerrada.

Se dispondrá de un sistema de puerta doble de acceso con sistemas automáticos de cierre, constituyendo un vestíbulo cortavientos para evitar la transmisión sonora al exterior.

La música, en cualquier caso, queda prohibida a partir de las 22 horas, y hasta las 8 horas del día siguiente en todos aquellos establecimientos que no hayan tramitado y obtenido la correspondiente licencia para su funcionamiento según

expediente tramitado conforme al Reglamento de Actividades M.I.N.P..

Los aparatos musicales deberán tener un sistema de limitación de volumen.

Art. 5.3.6.- Condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de garaje y aparcamiento.

1.- Superficie y dimensiones mínimas:

La superficie mínima útil de los garajes será de 20.00 m² por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no a la destinada a servicios sanitarios, si las hubiese, u otros usos (como almacenillos, aseos, vestíbulo de llegada de ascensores, y otros).

La superficie útil máxima será de 30.00 m² por vehículo.

Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 4.50 x 2.20 m², si bien se admitirá que en un 25 % de ellas dichas dimensiones sean 4.00 x 2.00 m².

En el caso de las plazas reservadas a vehículos de minusválidos las dimensiones mínimas serán 4.00 x 2.90 m².

2.- Altura libre mínima:

La altura libre mínima será de 2.30 m. en el conjunto del local.

3.- Accesos:

Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima de 3 metros.

En los garajes con capacidad superior a cien (100) vehículos, el acceso deberá tener una anchura mayor de 5.00 m., o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima indicada anteriormente.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18 % y, las rampas curvas, el 16 % en los garajes.

Su anchura mínima será de 3.00 m., con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo, de 6.00 m.

Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario y un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5.00 m., sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente inferior al 5 %.

La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2.40 m. y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2.10 m.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de garajes de viviendas unifamiliares.

4.- Ventilación:

En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases.

Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva.

Las chimeneas sobrepasarán un 1.00 m. la altura de la cubierta.

La ventilación de los garajes se realizará como mínimo mediante los sistemas siguientes:

- Los garajes de menos de 20 plazas requerirán un tubo de ventilación de 30 x 30 de sección hasta la cubierta o una ventana de superficie mínima de 0,30 m² por plaza; los de 20 plazas hasta 30, tubo de 40 x 40 o ventana de las dimensiones anteriores; y los de 30 a 50 plazas, por tubos de las medidas anteriores colocados en extremos opuestos del garaje. Para garajes de mayores dimensiones, superiores a las 50 plazas, se requerirá un estudio especial de ventilación tal que se consiga un mínimo de 8 renovaciones de aire por hora.

- En los garajes situados en patios de manzana se permitirán huecos de ventilación directa.

5.- Garajes en viviendas unifamiliares:

En viviendas unifamiliares se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

- La superficie útil mínima se fija en 14.00 m².
- Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2.50 m. y 4.80 m. de anchura y longitud, respectivamente.

- El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2.70 m.
- No será necesario dejar una meseta de parada previamente al acceso a la calle.
- Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

Art. 5.3.7.- Características de la construcción.

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

1. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y unicamente 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 éste 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.

Capitulo 5.4
CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES.

Art. 5.4.1.- Criterios de aplicación de las condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones.

1. En el Término Municipal de Nerja se aplicarán las disposiciones de la legislación general vigente respecto a las condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones en las parcelas de uso residencial.

2. Dichas disposiciones prevalecerán, en su caso, sobre las que al respecto se establecen en la presente sección.

Art. 5.4.2.- Instalaciones de saneamiento.

1. Todos los aparatos sanitarios, fregaderos, y lavaderos dispondrán de desagües con cierres hidraúlicos, con sifones fácilmente accesibles y registrables.

2. Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, en el interior de las parcelas serán rectos y de pendiente uniforme.

3. Los garajes dispondrán de un sumidero por cada 200.00 m² o fracción, con dispositivo separador de grasas previamente a su acometida a la red.

Art. 5.4.3.- Instalaciones de ventilación.

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

a) Un sólo colector debe servir a un máximo de cinco (5) plantas.

b) Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.

c) La sección mínima del colector debe ser de 400 cm² y, la de los conductos individuales, de 150 cm². La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

d) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

e) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

Capitulo 5.5
CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD.

Art. 5.5.1.- Criterios de aplicación de las condiciones de seguridad.

1. En el Término municipal de Nerja se aplicarán las disposiciones de la legislación general vigente respecto a las condiciones de seguridad en las parcelas de uso residencial, y entre ellas la Norma Básica de la edificación NBE-CPI de Condiciones de Protección contra Incendios, en su última versión vigente.

2. Dichas disposiciones prevalecerán, en su caso, sobre las que al respecto se establecen en la presente sección.

Art. 5.5.2.- Protección de huecos y desniveles.

Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 0.95 m. de altura.

Por debajo de esa altura de protección no habrá hueco de dimensión mayor de 12.0 cm (para evitar el paso de un niño), ranuras al ras del suelo mayores de 5.0 cm., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Art. 5.5.3.- Mirillas.

En el acceso a la vivienda se colocará un elemento que posibilite el reconocimiento visual desde el interior de la respectiva meseta de escalera o antepuerta.

Art. 5.5.4.- Salidas a tejados y cubiertas.

Todas las casas tendrán una salida fácil al tejado, desde un espacio común del edificio o independiente de toda habitación cerrada.

Capitulo 5.6
CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO ESTETICO DE LOS EDIFICIOS.

Art. 5.6.1.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

1.- Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones.

2.- Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio -se considerarán como tales, en las plantas altas, la modificación del revestimiento, el cambio de

materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, y el cierre de terrazas; y la modificación de los paramentos de obra en plantas bajas- se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante. El Ayuntamiento, sin embargo podrá dispensar del cumplimiento de esta obligación si la escasa importancia de la modificación a realizar lo hiciera innecesario.

Por el contrario, si la modificación a realizar fuera más relevante, o el edificio tuviera una posición singular o preeminente, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto suscrito por arquitecto.

3.- El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea pudiendo prohibirse la pintura restringida a sólo parte de los mismos, o de los elementos pertenecientes a una sola vivienda, en los casos en los que resulte previsible una discordancia notoria con el resto de la fachada.

Art. 5.6.2.- Tratamiento de cubiertas.

1.- Con carácter general, en los paños de cubierta inclinados se empleará exclusivamente la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus variedades o la teja de hormigón de color y textura similares.

2.- Con carácter general, por encima de la cubierta podrán sobresalir únicamente los cuartos de ascensores, los accesos a cubiertas planas, los conductos de humos o de ventilación, las antenas de telecomunicaciones, los pararrayos y, lucernarios paralelos al plano de cubierta que sobresalgan menos de 0.40 m. del mismo.

Solo se admitirá la implantación de una antena de telecomunicaciones por parcela, por lo que en los casos en los que ya exista alguna antena implantada, no se admitirán implantaciones adicionales, autorizándose exclusivamente su sustitución por una antena comunitaria.

Art. 5.6.3.- Tratamiento de los muros medianeros.

Los muros medianeros al descubierto deberán acabarse de forma similar al resto de la fachada del edificio del que forman parte.

Art. 5.6.4.- Tratamiento de los tendederos.

1.- Los tendederos deberán situarse en patios interiores, en los casos en que éstos existan, o en el espacio bajo cubierta si fuese posible habilitarlo.

2.- Si las citadas soluciones no fuesen viables, se dispondrán en fachada, eligiéndose obligatoriamente la correspondiente a patios de manzana cuando éstos existan.

En estos casos, deberán cubrirse con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Art. 5.6.5.- Tratamiento de las fachadas de las plantas bajas.

1.- Los proyectos de nueva edificación deberán incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, los cuales deberán quedar terminados con el resto del mismo. La proporción de la anchura de los elementos macizos no será inferior a 1/6 del frente total de la fachada, debiéndose corresponder dichos elementos con zonas de paramento macizo en toda la altura del edificio. Estas reglas, serán asímismo aplicables en el caso de las fachadas interiores de los porches.

2.- Estos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, debiéndose resolver su diseño y tratamiento de materiales, que serán de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio. Para la modificación de su configuración, que no podrá afectar solamente a alguno de ellos y que siempre deberá respetar la proporción macizo/hueco anteriormente fijada, se exigirá la presentación de un plano completo que recoja la fachada resultante y garantice que la coherencia y unidad de tratamiento citadas se mantienen.

3.- Los techos de los porches de uso público o comunitario serán, asímismo, objeto de un adecuado tratamiento estético, regularizándose en lo posible las dimensiones de los elementos estructurales vistos y la disposición del alumbrado, y prohibiéndose la aparición de desagües vistos y los falsos techos de escayola.

De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

4.- Las marquesinas de los locales de planta baja en una misma parcela se colocarán a la misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas sobre su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva en el conjunto del edificio.

Art. 5.6.6.- Rótulos y anuncios luminosos.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas tendrán un saliente máximo de 0.15 m., deberán estar

situados a la altura mínima de 3.00 m., no alcanzar la máxima de 4.30 m., y no sobresalir del marco o portada del local al que correspondan.

Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

Art. 5.6.7.- Separaciones y cierres de fincas.

Las separaciones de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica o con verja sobre muro -altura mínima 0.50 m.- y podrán tener una altura máxima de 2.00 m., siendo las del muro no superior a 1.20 m. en los que limiten con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.
En los cierres lindantes con la vía pública, desde el nivel de la misma.
Estas alturas, podrán matizarse en función de lo accidentado de la topografía.
No se admitirán terminaciones de baja calidad, prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloque de hormigón visto sin revestir ó sin tratar.

Art. 5.6.8.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

1.- Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias (recogida de aguas pluviales, alumbrado, etc.).

2.- Sólo se admitirán construcciones destinadas a usos auxiliares del uso característico en los casos y condiciones que expresamente se señalen en las Normas Particulares, y respecto de las cuales el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de cerramiento y de colores y formas concretos que se adapten mejor al entorno.

Capitulo 5.7
NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACION

SECCION 1º
DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 5.7.1.- 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 la Administración Pública. Se definirán como Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización 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 atenderán a las determinaciones de los Planes de Ordenación, Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen en 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 comporte.

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 libres, ajardinados ó arbolados.
   - Urbanización de los espacios destinados a ciertos equipamientos o dotaciones públicas o colectivas compatibles con su calificación por el Planeamiento.

Art. 5.7.2.- Suelos objeto de Proyecto de Urbanización.

En razón de su propiedad y a efectos de su urbanización, los suelos no ocupados por la edificación se consideran de tres clases diferentes: Privado, Colectivo y Público.

a) 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.

b) 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 abiertos de la zona.

c) Tendrán el carácter de Públicos, aquellos suelos destinados a ese fin, definidos

como tales en el Plan General, Planes Parciales, Planes Especiales, ó Estudios de Detalle correspondientes. En ellos, el Proyecto de Urbanización definirá las obras que desarrollan el planeamiento referido.

Art. 5.7.3.- 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 ó paisajístico o así lo requieran.

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 y deslindes.
- Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructura existentes.
- Plano de información paisajística y arbolado.

2.3. Planos de proyecto. Al menos se incluirán los siguientes:

- Planos de planta y perfiles de la red viaria y peatonal 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, en su caso, elabore el propio Ayuntamiento.

Se especificarán las normas y disposiciones que se toman en consideración.

Se incluirán las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios.

2.5. Mediciones y precios descompuestos. Las mediciones y precios unitarios se referirá 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 obras, por conceptos y el presupuesto global de ejecución material y por contrata.

SECCION 2º

DETERMINACIONES SOBRE LA RED VIARIA.

Art. 5.7.4.- Clasificación a efectos de ordenación.

a) Viario básico de relación urbana de la ciudad o barrio: son aquellas vías que configuran la estructura de la ciudad o del barrio.

b) Vías locales y calles de acceso interno: aquellas cuya función principal es dotar de acceso a las diferentes áreas que componen los barrios.

Art. 5.7.5.- Determinaciones referentes al viario básico de relación.

1. Condiciones de diseño.

1.1. Con carácter general la anchura de la calzada en las calles consideradas por el planeamiento como viario básico, no podrá ser inferior a 5,5 m.

1.2. En simultaneidad con la condición anterior y con carácter general en cualquier sección del viario básico la anchura de la calzada no superará el 70% del ancho total de la calle.

1.3. Si por la estrechez de la calle no pudieran cumplirse simultáneamente las dos condiciones anteriores, prevalecerá la condición segunda.

2. Condiciones de circulación.

Con carácter general el viario básico será de doble sentido de circulación, salvo que la especial configuración de la trama permita el desdoblamiento en pares de vías, semejantes o equiparables en su función.

3. Condiciones de trazado.

3.1. El viario básico no podrá desarrollarse con pendientes superiores al 15% en tramos superiores a los 100 m.

3.2. Si de la ejecución de un vial se derivasen movimientos de tierras considerables que dieran lugar a taludes o muros de contención, se tomará como referencia, a efectos de separación de la edificación a lindero público, la línea de coronación del muro o talud y no la del pie de los mismos.

3.3. El radio mínimo en el eje de la calzada será con carácter general de:

- 8 m. en ángulo superior a 90º
- 15 m. en ángulo inferior a 90º

El valor mínimo del parámetro para acuerdos verticales será: Kv=400.

3.4. El Proyecto de Urbanización distinguirá a efectos de tratamiento y pavimentación, entre calzada estricta y áreas de estacionamiento. Asimismo distinguirá entre lo que se considere aceras y los restantes espacios peatonales.

3.5. Las vías correspondientes al viario básico de relación definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones de diseño a no ser que el proyecto técnico de construcción así lo aconseje, por razones justificadas según criterios del órgano municipal competente.

3.6. El diseño de intersecciones, glorietas, etc., distinguirá los elementos de señalización de tráfico de aquellos que configuran el espacio urbano circundante de las mismas.

3.7. Los elementos de la urbanización -selección de materiales, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado-, estarán en consonancia con el uso y carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales de su entorno urbano.

Art. 5.7.6.- Determinaciones referentes al viario local.

1. El espacio que se podrá disponer a efecto de viario o calzada en las calles locales no superará el 70% de la superficie disponible.

2. En caso de que esta condición no sea posible por la estrechez de la calle, la vía será peatonal, con mayor o menor tolerancia al tránsito de vehículos.

3. En las vías locales no se efectuará necesariamente distinción entre el espacio destinado a calzada y el destinado a aceras o aparcamiento.

4. El Proyecto de Urbanización contendrá los elementos de ajardinamiento, mobiliario urbano y alumbrado público con relación con el uso y naturaleza de la misma.

5. Las vías de carácter local definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones de dimensionamiento y trazado a no ser que el proyecto técnico de construcción así lo aconseje por razones justificadas según criterios del órgano municipal competente.

Art. 5.7.7.- Condiciones de Pavimentaciòn

1. Del viario: para cada categoría de vías se adoptarán las soluciones mínimas especificadas en el cuadro adjunto, pudiendo ser el firme rígido ó flexible.

2. De las aceras y calles peatonales: En aceras se empleará una capa de H-125 de 10 cms de espesor sobre la explanada compacta de 100% proctor modificado.

El pavimento será definido en el Pliego de Condiciones Técnicas Municipal, debiendo emplearse calidades superiores (adoquín, mazarí ó similar) en plazas y calles peatonales de los centros históricos de Nerja y Maro.

3. De los aparcamientos en vía pública: Se empleará una base de zahorra S-1 ó S-2 de 20 cms de espesor y un pavimento de hormigón H-200 de 20 cems de espesor.

Cuadro sobre las condiciones mínimas de pavimentación del viario:

CENTROS URBANOS Y ENSANCHES DE NERJA Y MARO

Tipo de Vía	**Básica**	**Local**
Flexible: Sub-base	25 cms de zahorra S-1 ó S-2	20 cms de zahorra S-1 ó S-2
Base	20 cms de macadam ó 25 cms zahorra natural	15 cms de macadam ó 20 cms de zahorra artificial
Pavimento	Aglomerado en caliente 5 cms de capa intermedia g-20 y 3 cms en rodadura. S-12 ó S-20	Aglomerado en caliente 6 cms S-12 ó S-20 en dos capas
Rígido: Base	30 cms de zahorra S-1 ó S-2	20 cms de zahorra S-1 ó S-2
Pavimento	20 cms de H-200	20 cms de H-200
Mixto: Base	20 cms de H-150	
Pavimento	Aglomerado en caliente 5 cms. S-12 ó S-20.	

URBANIZACIONES

Tipo de Vía	**Básica**	**Local**
Flexible: Sub-base	25 cms de zahorra S-1 ó S-2	20 cms de zahorra S-1 ó S-2
Base	20 cms de macadam ó 25 cms zahorra artificial	15 cms de macadam asfalt. ó 20 cms de macadam artificial
Pavimento	Aglomerado en caliente 5 cms de capa intermedia g-20 y 3 cms en roda-	Triple tratamiento superficial

	dura. S-12 ó S-20	
Rígido: Base	30 cms de zahorra S-1 ó S-2	20 cms de zahorra S-1 ó S-2
Pavimento	20 cms de H-200	20 cms de H-200

En ambos casos cuando las características de la explanada no sean las adecuadas al menos para categoría E1 de la Instrucción de Carreteras, se procederá a su sustitución por suelo adecuado en un espesor entre 30 y 50 cms.

SECCION 3º
DETERMINACIONES SOBRE AREAS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Art. 5.7.8.- Ordenación de espacios libres.

El Proyecto de Urbanización definirá las obras de jardinería, acondicionamiento ornamental y arbolado, así como también las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

Se adoptarán con carácter general los siguientes criterios:

- La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.

- La elección de las especies plantadas serán adecuadas al clima de Nerja evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste en la conservación de las mismas.

- Un tratamiento diferenciados del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

- Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

- Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

- Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

Art. 5.7.9.- La instalación de estructuras móviles y otros usos provisionales.

El Proyecto de Urbanización determinará los ámbitos expresamente dedicados a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de área libre pública y zona verde.

Art. 5.7.10.- Las servidumbres.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

SECCION 4ª

DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

Art. 5.7.11.- 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 urbanizables 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. 5.7.12.- 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, en su caso, sus condiciones en un Pliego de Condiciones Técnicas Generales.

Art. 5.7.13.- Sobre la red de abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de 300 litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el correspondiente Pliego de Condiciones.

Con carácter indicativo se consideran los siguientes caudales mínimos:

- Riego de calles y zonas transitables 1,2 l/m2
- Centros sociales y comerciales 10 l/m2.

- Zonas verdes y jardines 5 l/m2.
- Polígonos industriales 3,5 l/m2. o 3 m2/parcela día.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga. Asimismo se garantizará su conservación y explotación en caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos como integrantes de la red municipal.

   El diámetro mínimo será de 80 mm. en la red general de distribución. Presión mínima: 20 kp/cm2. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 m. por segundo.

Art. 5.7.14.- Las condiciones de potabilidad.

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de población, deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones a este fin impongan los organismos competentes.

Art. 5.7.15.- Del almacenamiento y capacidad de los depósitos. Instalaciones especiales.

En los núcleos de población y urbanizaciones se dispondrá de 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 un día de almacenaje y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

Las instalaciones especiales, como estaciones de bombeo, caseta de válvulas, contadores, etc., se adaptarán a las determinaciones que, en su caso, fije el Ayuntamiento en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales.

Art. 5.7.16.- Características básicas de dimensionamiento

de la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a cauces públicos o a red general que sea igualmente separativa. 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, la red de drenaje de aguas pluviales en casos justificados podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

3. El diseño, dimensionamiento y localización de depuradoras y elementos especiales será el más adecuado en función de la naturaleza de los mismos y de las condiciones urbanísticas y paisajísticas del medio circundantes.

4. Para el vertido de aguas residuales al mar se tendrá en consideración lo establecido en el Reglamento de Calidad de las Aguas Litorales, Decreto 14/1996.

Art. 5.7.17.- De la regulación del saneamiento: diámetros y protecciones.

1. Las características básicas del dimensionamiento y materiales a emplear se definirán, en su caso, por el Ayuntamiento en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales.

2. Con carácter general se seguirán las siguentes determinaciones:

   Diámetros mínimos de ramales secundarios: 30 cm.
   Diámetros mínimos acometidas domiciliarias: 20 cm.

   Para pendientes inferiores al 5 por mil o velocidades inferiores a 1 m/s. y diámetro inferior a 40 cm. queda prohibido el uso de tubería de hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m. por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente justificada.

3. Se protegerán debidamente las tuberías en el caso de que discurran por espacio de calzada o aparcamiento y a profundidades inferiores a 1 m. desde la arista superior hasta la superficie de calzada.

4. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se tratará de fijar una distancia mínima de 30 cm. libres entre las generatrices de ambas conducciones disponiéndose la de agua potable a nivel superior.

Art. 5.7.18.- De la prohibición el uso de fosas sépticas.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas en Suelo Urbano o Urbanizable, a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a una red general municipal de saneamiento.

Art. 5.7.19.- De la regulación de vertidos en Suelo no Urbanizable.

En Suelo no Urbanizable cualquier tipo de vertido deberá cumplir con la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente.

Art. 5.7.20.- Otras disposiciones generales.

1. 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.

2. 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 reserva de los emplazamientos más adecuados para estos usos, así como la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

3. Las nuevas infraestructuras cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

4. Las competencias del Ayuntamiento sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión, se circunscriben, según R.D. 3.250/1976 de 30 de diciembre, a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación

primigenia y básica, y al cumplimiento y compatabilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas municipales.

5. Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla.

6. El tratamiento de jardinería, arbolado, mobiliario urbano, pavimentación, alumbrado e infraestructuras, deberán adaptarse a las posibilidades reales de conservación, según estas correspondan a la iniciativa privada, a través de una entidad de conservación, ó a la iniciativa pública.

Art. 5.7.21 Líneas electricas de alta y media tensión

Las líneas electricas de media y alta tensión tanto existentes como en proyecto que atraviesen zonas de suelo urbano y urbanizable deberán sustituirse ó proyectarse subterráneas.

TITULO VI
NORMATIVA PARTICULAR POR ORDENANZAS

Capitulo 6.1
DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

Art. 6.1.1.- Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que por cumplir las condiciones que determina el artículo 10, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 1/1992 de 26 de Junio, han sido incluidos en esta clase y delimitados por este Plan General.

Su delimitación se expresa en el plano de "Clasificación del Suelo" a escala 1/5.000, y su ordenación y zonificación a efectos de aplicación de su normativa específica en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas" a escala 1/2.000, así como para las áreas sometidas a figuras de planeamiento y operaciones de distribución de cargas y beneficios, en los planos de "Regimen del Suelo y Gestión" a escala 1/2.000, con sus fichas correspondientes, que integran un documento independiente de las presentes Normas.

Art. 6.1.2.- División por Zonas.

En este documento se presentan, definidas al nivel adecuado a la Memoria de Ordenación del Plan General como Documento de Tramitación, las características y parámetros que corresponden a cada una de las Zonas de Ordenanza propuestas que regulan el Suelo

Urbano.

Se han planteado 10 zonas de Ordenanzas susceptibles de ser aplicadas todas ellas tanto sobre el tejido urbano consolidado, esto es, el que se corresponde con la licencia directa, y que generalmente ya está ejecutado y con los aprovechamientos materializados, como sobre las zonas aún no edificadas o aquellas sobre las que se prevea una remodelación ó sustitución de la edificación existente.

Las Ordenanzas coinciden con sus Claves correspondientes que han sido utilizadas para señalar pormenorizadamente la calificación del suelo, en el Plano de "Calificación, Usos y Sistemas".

Estas Ordenanzas, por su estructura y funcionamiento, se agrupan en 3 grandes bloques:

- Las reguladas por alineaciones y perfiles.
- Las reguladas por la localización de la edificación.
- Las reguladas en relación con la parcela.

- ORDENANZAS REGULADAS POR ALINEACIONES Y PERFILES:

CN **CENTRO HISTORICO DE NERJA**
CM **CENTRO HISTORICO DE MARO**
EM **EDIFICIOS ENTRE MEDIANERIAS**

- ORDENANZAS REGULADAS POR LA SITUACION DEL EDIFICIO:

BE **BLOQUE EXENTO**
PM **PUEBLO MEDITERRANEO**
TE **TERCIARIO:Servicios Comunitarios, Turístico, Comercial, Oficinas...**

- ORDENANZAS REGULADAS EN RELACION CON LA PARCELA:

UAD **UNIFAMILIAR ADOSADA**
UAS **UNIFAMILIAR AISLADA**
IND **INDUSTRIA EN PARCELA**
Vp **VERDE PRIVADO PROTEGIDO**

Las características y parámetros específicos de cada Ordenanza, han sido agrupados en cuatro paquetes de determinaciones que se recogen en la Descripción de cada Ordenanza y que son los siguientes:

1.- **DEFINICION Y FUNCIONAMIENTO GENERAL DE LA ORDENANZA**
Definición de la Ordenanza y resumen de la forma en que se aplica.

2.- **CONDICIONES DE ORDENACION**.
Definición de la parcela, edificabilidad y ocupación, con sus parámetros máximos y mínimos.

3.- **CONDICIONES DE EDIFICACION**.
Diversas condiciones, como posición de la edificación, tipología, altura, composición, condiciones de plazas de aparcamiento, etc.

4.- **CONDICIONES DE USO**.

Definición de los usos generales admisibles en la zona, con indicación expresa, en su caso, de aquellos otros incompatibles ó prohibidos.

Art. 6.1.3.- Desarrollo y aplicación del Plan General en el Suelo Urbano.

El desarrollo del Plan General en el Suelo Urbano exige 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 artículo 1.2.3 del capítulo 1.2 y artículo 2.1.4 del capítulo 2.1 del Título I.

Salvo en las zonas previamente indicadas, el Ayuntamiento podrá conceder licencias de acuerdo con el Plan General sin necesidad de formulación de otros documentos urbanísticos, sin perjuicio por parte de los propietarios de la obligación de efectuar las cesiones pertinentes.

La sistemática de aplicación del Plan General en el Suelo Urbano se sintetiza en los siguientes casos:

-Suelo Urbano de Licencia Directa

La aplicación de la calificación en zonas y manzanas de un ámbito urbano consolidado sometido a licencia directa, se regula mediante lo previsto en la Ordenanza que le sea de aplicación.

Con la aplicación de estas Ordenanzas, el Plan General asigna una calificación pormenorizada a todo el suelo urbano, que aparece detalladamente en los planos de "Calificación, Usos y Sistemas", coincidiendo siempre con una Ordenanza, es decir que a cada calificación pormenorizada le corresponde uno y sólo uno de los sistemas de Ordenanza, aplicable según su grado.

-Suelo Urbano consolidado remitido a Planeamiento anterior

En el caso de ordenaciones que mantienen la vigencia de un Instrumento de Planeamiento anterior y en ejecución, legalmente tramitado, que se considera aceptable y suficiente, se acude a la Ordenanza otorgada por ese planeamiento, mediante la remisión a un ámbito concreto.

Sin embargo, en el resto de casos donde se ha visto que era conveniente por insuficiencia del planeamiento anterior, el Plan General señala las condiciones particulares que a partir de ahora regirán para estas zonas, tales como las alineaciones a vial, las alturas de la edificación, los retranqueos a aplicar en el futuro, los aprovechamientos, etc., y ello con independencia de lo que pudiera establecer el anterior Instrumento de Planeamiento que queda de esta forma modificado por el Plan General.

-Suelo no consolidado remitido a Planeamiento posterior

En el caso de los ámbitos (Unidades de Ejecución desarrollados mediante Planes

Especiales ó Estudios de Detalle) que se han definido para ser desarrollados mediante un planeamiento posterior, se procede asignándoles una calificación pormenorizada, que en principio será orientativa, y que se definirá a partir de las Ordenanzas desarrollables por los Instrumentos de desarrollo que correspondan y del aprovechamiento urbanístico asignado a la Unidad de Ejecución, pero que tendrán que respetar al menos la situación de los espacios libres y equipamientos comunitarios establecidos por el Plan General.

De esta forma, la aplicación de estas Ordenanzas a los ámbitos sometidos a planeamiento posterior tendrá un carácter de mínimos parámetros y condiciones a definir pues sólamente podrán ser desarrolladas y matizadas por el Instrumento de Planeamiento que corresponda.

Capitulo 6.2
ORDENANZA: CENTRO HISTORICO DE NERJA (CN)
CENTRO HISTORICO DE MARO (CM)

Art. 6.2.1.- Definición y funcionamiento de la Ordenanza.

Esta Ordenanza es aplicable a la edificación situada dentro de las manzanas más antiguas de los cascos centrales de Nerja y Maro. Se ha definido en base a un análisis pormenorizado de alineaciones y fondos de la edificación existente, tipología e imagen urbana del conjunto. Los principales objetivos de la intervención en la zona CENTRO HISTORICO, de los cascos de Nerja y Maro, a los que se entenderán supeditadas las presentes Normas, son los siguientes:

a/. Conservación de la estructura urbana y su tipología edificatoria mediante procesos de rehabilitación.

b/. Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros y a los límites de densidad poblacional.

c/. Adecuación de las actividades terciarias al uso residencial.

d/. Mejora de la accesibilidad y de las circulaciones interiores, así como de la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas.

e/. Mejora del medio ambiente y del paisaje urbano, así como de la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para el mantenimiento de la vida urbana de dichas zonas.

Las condiciones de volumetría exterior y posición de la edificación quedan fijadas para cada parcela mediante la regulación de los fondos edificables máximos, con objeto de mantener la secuencia espacial desde la calle hasta el patio ó el huerto interior.

La otra condición que define la volumetría, es la de altura máxima de la edificación, que

será de 2 ó 3 plantas en el centro de Nerja, según las calles, pero con la tercera planta que opcionalmente podrá retranquearse una distancia de 3 metros en paralelo y a todo lo largo de la alineación exterior de la edificación, es decir, de aquella que presente fachada a viario público.

Esta normativa tiene como objetivo garantizar unas mínimas condiciones de soleamiento de las plantas bajas de las casas y de las propias calles del casco central, cuyo insuficiente ancho no permite elevar por encima de las dos plantas, la altura de las fachadas, así como favorecer el mantenimiento del típico carácter de las zonas más atractivas de estos ámbitos urbanos, que mantienen aún una escala doméstica de gran calidad ambiental.

Esta Ordenanza es aplicable tambien a la edificación situada en el casco de Maro. Las condiciones de parcelación y edificación son similares a las del centro de Nerja, modificandose unicamente la altura máxima de todas las edificaciones que será de dos plantas. Esta normativa tiene como objetivo garantizar unas mínimas condiciones de soleamiento de las plantas bajas, así como favorecer el mantenimiento de la escala urbana de este asentamiento singular en la costa malagueña.

Art. 6.2.2.- Condiciones de Ordenación.

1. Parcelación.

La parcela mínima se fija en 100 m2. con una dimensión mínima en fachada de 6,0 m, siendo estas condiciones las mínimas exigibles en los casos de reparcelación de las parcelas existentes.

Se exceptúan de estas determinaciones, las parcelas de menor tamaño y dimensiones que estuvieran registradas con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este Plan General, para las que no se fija superficie ni dimensiones mínimas.

Cuando se trate de actuaciones en parcelas mayores de 600 m2. ó frente de fachada a calle superior a 30 mts., será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante.

2. Alineaciones y rasantes.

Se mantienen aquellas alineaciones consolidadas por la edificación existente, indicadas en los planos de "Calificación, Usos y Sistemas" E1/2.000, a excepción de las señaladas en los planos de Regimen del Suelo y Gestión como alineaciones de nuevo trazado.

Cuando se plantee en un proyecto de renovación o sustitución, la conveniencia de

modificar puntualmente la alineación existente o la señalada por el Plan, será preceptivo que de forma previa a la petición de licencia de obras, se solicite el señalamiento de alineaciones y rasantes al Ayuntamiento, no pudiendo en ningún caso resultar una superficie viaria pública inferior a la existente o prevista por el Plan.

En estos casos se presentará un plano topográfico, escala mínima 1/100, de la parcela sobre la que se actua, donde se contemple la alineación de las edificaciones colindantes y de su entorno, indicandose la anchura de calle y, en su caso, la propuesta de modificación de alineación.

Se permite la adopción de retranqueos en Plantas Bajas con el objeto de formar soportales en tramos de fachada contínuos o en esquina de manzanas, siempre previo cumplimiento del trámite de señalamiento de alineaciones más arriba indicado, pudiendo en estos casos compensar al interior de la parcela la superficie no aprovechada, siempre que haya posibilidad física de incrementar la ocupación.

En el caso de proyectar soportales, las dimensiones de la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada no podrán ser inferiores a 2 metros y la altura libre no inferior a 3 metros en ningún punto.

3. Superficie máxima de la edificación en Planta Baja.

La superficie máxima de la Planta Baja ocupada por la edificación estará en función de un determinado fondo edificable máximo que se puede construir.

La profundidad máxima de la edificación medida desde cada punto de la alineación a calle será de 19,0 mts., cualquiera que sea el fondo de la parcela sobre la que se actua.

La aplicación de esta norma no podrá en ningún caso eximir de situar los patios que fueran necesarios desde el punto de vista constructivo para abrir luces o respetar las servidumbres de vistas, lo que podría limitar por tanto la plena disposición de la planta baja para ser ocupada en la dimensión prevista más arriba.

4. Adosamiento de la Planta Baja a linderos.

La Planta Baja podrá adosarse a los linderos laterales de la parcela. También podrá adosarse a los linderos de fondo, pero sin rebasar el límite de 19 metros desde la alineación exterior, en caso de que dichos linderos se encontrasen más alejados.

En el caso del adosamiento a los linderos de fondo, no se podrá superar la altura máxima de 3 metros en PB, medida entre suelo y techo.

5. Inedificabilidad de los fondos de parcela superiores a 19 metros.

No se permitirá edificar ningún elemento cubierto o cuerpo de edificación en la parte de las parcelas que se encuentre a una distancia mayor de 19 metros medidos en paralelo a la alineación exterior a calle de dicha parcela.

6. Superficie máxima de Planta Primera.

La superficie de la Planta Primera tiene un valor máximo que se refiere a la profundidad máxima edificable desde la alineación a calle. La pronfudidad máxima edificable en planta primera medida desde cada punto de la alineación a calle se establece en 16,0 mts., cualquiera que sea el fondo de la parcela sobre la que se actua. No obstante podrá aumentarse hasta que pueda obtenerse una superficie construida de 120 m2 (entre PB+P1ª), con un màximo de 19 mts.

La aplicación de esta norma no podrá en ningún caso eximir de situar los patios que fueran necesarios desde el punto de vista constructivo para abrir luces o respetar las servidumbres de vistas, lo que podría limitar por tanto la plena disposición de la planta baja para ser ocupada en la dimensión prevista más arriba.

7. Separación de la Planta Primera a linderos.

La Planta Primera podrá adosarse a los linderos laterales siempre que sobre ellos existan paredes medianeras o esté constituída la medianería, jurídicamente ó por el uso, debiendo de respetarse las mínimas separaciones de luces rectas a huecos de piezas existentes.

Respecto del lindero de fondo, la Planta Primera deberá retranquearse como mínimo una distancia de 3 metros de dicho lindero, medida en paralelo al mismo y a todo lo ancho de él, salvo en los casos en que el fondo de la parcela es inferior a 16,0 metros.

8. Superficie máxima de la Planta Segunda, cuando ésta se permita.

En los casos en que por razón del ancho o del rango de la calle, se permita la edificación de una Segunda Planta, ésta deberá disponerse de forma que tenga una ocupación limitada por el fondo edificable desde la alineación a calle.

Se fija, cualquiera que sea la profundidad de la parcela sobre la que se actua, un fondo edificable máximo de 16,0 mts. para la segunda planta. No obstante se podrán realizar retranqueos respecto a la alineación de calle con una profundidad de 3,0 mts. en todo el frente de fachada.

En el resto del espacio sobre la parcela, la Segunda Planta no podrá rebasar el perímetro

ocupado por la Primera Planta.

Art. 6.2.3.- Condiciones de Edificación.

1. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación, será generalmente de 2 plantas, salvo en aquellos frentes de alineación a calles del casco de Nerja en las que por su anchura o por su rango, el Plan admita las 3 plantas, si bien en este caso la tercera planta podrá retranquearse 3,0 metros tal como ha sido previsto más arriba.

El espacio retranqueado que queda libre de edificación, podrá utilizarse como terraza y ser rematado con murete, pudiéndose cubrir con pérgolas o porches de fábrica.

En los cascos de Maro y Nerja la altura máxima de la edificación será, para el casco de Maro, de 2 plantas en todas las calles y para el casco de Nerja, de 2 o 3 plantas según lo indicado en el plano H de alturas. No obstante y en ambos cascos, cuando en calles que tienen asignada una altura de 2 plantas exista algún solar que se encuentre situado a ambos lados de la alineación exterior entre solares colindantes ya edificados con 3 plantas, se permitirá construir en dicho solar una tercera planta, previa tramitación de un Estudio de Detalle que acredite esa circunstancia.

2. Altura máxima de las plantas.

La altura libre de la Planta Baja tendrá como máximo 3,50 metros libres desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la primera planta. Esta altura se medirá en el punto medio por tramos de la fachada a la calle, dividiendo la misma cada 6 metros lineales.

La altura libre de las plantas superiores será como máximo de 2,80 metros, medidos entre el suelo y el techo.

3. Número permitido de plantas sobre rasante y alturas.

El número de plantas permitido sobre rasante y la altura máxima de la edificación, vendrán dadas por la "Catalogación de calles del CENTRO HISTORICO DE NERJA Y MARO", definidas en el plano correspondiente y según los distintos grados:

Grado de Calle	Nº de Plantas	Altura máxima
2	PB+1	7,00 mts
3	PB+2	10,00

Por encima de la altura reguladora máxima las únicas construcciones permitidas serán las

cajas de escaleras, ascensores y, depósitos, ó elementos técnicos de las instalaciones de las viviendas, con una ocupación máxima del 10 % respecto a la última planta edificada. Estas construcciones no deberán superar la altura de 2,80 mts medidos desde la cara superior del último forjado.

4. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser inclinadas, con inclinación no superior a los 30º, o bien planas y horizontales, pudiendo entonces ser visitables y acondicionables como terrazas, en cuyo caso las barandillas o muretes de cierre no superarán 1 metro de altura, y el eventual cubrimiento de la escalera de acceso no podrá ocupar en planta más de 6 m².

La altura máxima de cubiertas en las líneas de cumbrera no podrá sobrepasar en ningún caso los 3 metros medidos sobre la cara superior del forjado que sirve de techo a la última planta.

Sólo podrán superar la altura máxima permitida aquellos elementos arquitectónicos que sean necesarios para el funcionamiento del edificio, tales como chimeneas, tubos de ventilación, depósitos e instalaciones técnicas, etc.

No se permite la construcción de espacios habitables u otro tipo de aprovechamiento bajo la cubierta.

Cuando se proyecten cubiertas inclinadas que viertan a calle pública se deberán disponer canalones y bajantes que conduzcan las aguas pluviales.

5. Sótanos y semisótanos.

Se podrá construir un sótano como máximo, que deberá quedar completamente bajo la rasante de la alineación exterior.

No se podrán construir semisótanos que se reflejen en la crujía delantera, es decir aquella que da sobre la alineación exterior. La disposición estructural interna de la edificación queda no obstante al libre diseño arquitectónico, siempre que no se superen las alturas señaladas en metros para el conjunto de la edificación y el resto de condiciones y parámetros.

6. Elementos salientes.

Como elementos salientes en fachadas y patios, se permiten los balcones y miradores acristalados siempre que tengan un vuelo máximo de 40 centimetros, una anchura máxima de 2 metros y un canto de losa máximo de 18 centimetros.

Los zócalos en planta baja se podrán permitir pero sólamente si sobresalen del paramento

de fachada 5 centímetros como máximo.

Igualmente se permiten cornisas y aleros siempre que alcancen como máximo un vuelo de 0,30 metros.

7. Criterios de composición y modulación.

En cuanto a la composición y modulación de huecos de fachadas, accesos y patios, para garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana se fijan los siguientes criterios y normas de composición y modulación:

a) Todos los huecos de fachada (incluida Planta Baja) se tomarán como referencia, para la ordenación de todos sus elementos, predominando la dimensión vertical sobre la horizontal del hueco.

b) En las fachadas a calle, como máximo, la superficie de los huecos no será superior al 50% de la superficie total de la fachada.

c) La altura de los dinteles será común para todos los huecos.

d) En plantas bajas el diseño de la adaptación de locales comerciales deberá ajustarse a los criterios generales de composición de huecos, antes indicado.

e) Las cubiertas inclinadas no podrán sobrepasar una pendiente máxima de 30º, y en caso de terrazas planas el antepecho no podrá sobrepasar el plano de fachada.

8. Condiciones de ejecución material.

Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de las fachadas de estos ámbitos urbanos, se respetarán las siguientes condiciones de ejecución material:

a) Las fachadas serán preferentemente de color blanco ó con colores tradicionales a la cal y los acabados serán lisos y de tonos suaves, prohibiéndose expresamente los acabados rugosos ó granulados grueso.

b) En los zócalos se usarán los materiales tradicionales, revocos terminados con pintura en colores oscuros (verde, marrón, etc...) , el mármol ó piedra noble, prohibiéndose expresamente los azulejos de gres ó serigrafiados, imitación a mármol, y los terrazos.

c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos, no barrocos, y estar diseñados acordes con los tradicionalmente utilizados en los cascos centrales de

Nerja y Maro.

d) Como material de carpintería se utilizará preferentemente la madera pintada en colores tradicionales mediterráneos.

e) Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la Planta Baja de la propia fachada del comercio o local al que correspondan. No podrán disponerse fuera de los límites de la Planta Baja, y no sobresaldrán más de 25 cm. de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren con el estilo del edificio. Se prohibe todo tipo de rótulos en Plantas Altas, y sobre las cubiertas de los edificios.

9. Edificaciones existentes no ajustadas a ordenación.

Aquellas edificaciones existentes o las partes de las mismas, que en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General sobrepasen las condiciones fijadas por éste en su normativa y planos, serán consideradas como no ajustadas a la Ordenanza, pero sin que por ello les sea aplicable el Régimen de Fuera de Ordenación, por lo que en ellas se podrán realizar obras de reforma interior y mejora sin aumento de la ocupación ni del volumen. No obstante, el aprovechamiento que exceda lo previsto por el Plan no podrá considerarse como derecho de aprovechamiento urbanístico en los casos en que sobrevenga la ruina o se proceda al derribo para realizar obra nueva.

Para poder acogerse a este Régimen especial de Edificaciones existentes no ajustadas a la Ordenanza, será necesario que dichas edificaciones coincidan con proyectos que hayan obtenido la correspondiente licencia, o bien cuya volumetría (alineación y alturas), viniese recogida en la última edición del Catastro de la Propiedad Urbana, anterior a la fecha de Aprobación Inicial del Plan. En el resto de casos, edificaciones posteriores al Plan, edificaciones construídas ilegalmente, etc, se les aplicará automáticamente el Régimen de Fuera de Ordenación.

Art. 6.2.4 Condiciones de Uso.

El Uso principal es el Residencial en sus modalidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar. Son usos compatibles los usos terciarios del Art. 4.1.4 designados con las letras a,b,c,d,f,g,h,i y j, así como los usos industriales de primera categoría, de acuerdo con la regulación general de Usos, previstos en el Título IV. Son usos prohibidos el industrial de segunda y tercera categoría.

Aparcamientos: No se exige reserva obligatoria de plazas dentro de la propia parcela, salvo en aquellos casos de nuevas construcciones en que el total de la parcela tenga una superficie superior a 200 m² y un frente de parcela mayor de 6 metros, debiendo disponerse entonces de una plaza por cada 100 m² construídos. No obstante no será obligatorio en parcelas que presenten fachada a calles con una anchura inferior a 4,50 mts.

Capitulo 6.3
ORDENANZA: EDIFICIOS ENTRE MEDIANERIAS (EM)

Art. 6.3.1.- Definición y funcionamiento general de la Ordenanza.

Esta Ordenanza comprende aquellos sectores del núcleo urbano de Nerja coincidentes en su mayor parte con los ensanches y extensiones del casco histórico. La edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas, de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones de ocupación internas, de ahí que, para atender a esta diversidad morfológica, se establezca una subzonificación dentro de la Ordenanza. Las condiciones de ordenación de Zona reconocen y consolidan la estructura urbana existente teniendo en cuenta la incidencia de la nueva edificación en altura, en orden a una adecuada recomposición del paisaje urbano.

Las condiciones de **volumetría exterior** y **posición de la edificación** quedan fijadas para cada parcela mediante la indicación sobre los planos de "Calificación, Usos y Sistemas", regulandose los fondos edificables máximos lo cual define las condiciones de los patios traseros. No obstante, las edificaciones tendrán que constituir sus propios patios de

parcela para respetar según las Condiciones Generales de la Edificación, las mínimas separaciones a linderos traseros y a fachadas interiores de otros edificios colindantes que tengan huecos de habitaciones en las mismas.

La otra condición que define la volumetría, es la de **altura máxima de la edificación**, que será en cada caso la del número de plantas que se indican según la sub-zona, no siendo nunca superior a PB+5, independientemente de la existencia de edificios legalmente construídos con mayor altura, que podrán acogerse al Régimen especial de Edificaciones existentes no ajustadas a la Ordenanza.

Art. 6.3.2.- Condiciones de Ordenación.

1. Parcelación.

Paras las Sub-zonas EM-1 y EM-2 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 120 m2.
- Longitud mínima de fachada a vial: 6 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.
- Diametro del circulo mínimo inscrito: 5 mts.

En el caso de la EM-3 y EM-4, la parcela mínima se fijará en 200 m2. Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano de superficie inferior a 120 m2. encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que estuvieran registrados con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m2. será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante.

En el caso de las sub-zonas EM-3 y EM-4 que afectan a parcelas del Plan Parcial "El Chaparil" no se fija parcela mínima, ya que a todos los efectos, y en tanto no se produzcan modificaciones de elementos que alteren las condiciones de aprovechamiento urbanístico, prevalecerán las condiciones de ordenación del vigente Plan Parcial. De igual forma ocurre en el caso del PPO "Burriana", donde prevalecerá el Plan Parcial vigente así como las modificaciones de elementos tramitadas y aprobadas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU.

2. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación a vial público. No obstante,

y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

a) En la Planta Baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 2,50 m. y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 15 m.

b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en Plantas Altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 metros.

c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus Plantas un máximo de 5 m. desde la alineación del vial.

d) Las Plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería que de tal proceder pudiera derivarse sea cubierta con elementos vegetales u otro tipo de ocultación que la equipare a un tratamiento de fachada.

3. Profundidad máxima edificable.

El fondo máximo edificable en plantas altas será de dieciseis metros desde la alineación a vial público. Cuando se redacte un Estudio de Detalle para ordenar una manzana ó una actuación de conjunto, este parámetro se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado siguiente.

4. Ocupación máxima de parcela.

En todas las Subzonas la superficie construida no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación de la superficie del solar neto. La ocupación máxima será:

- En Planta Baja: 100%
- En Plantas Altas: 75%

Excepcionalmente en parcelas que den fachadas a viales opuestos, cuya longitud de fachada sea igual o inferior a 8 metros y su profundidad -igual o inferior a 15 metros- no permita concebir la existencia de un Patio de Luces de ventilación o de manzana, la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100% .

5. Edificabilidad neta.

Para todas las Subzonas no se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio, altura y ocupación en planta, expresadas en el presente capítulo.

Art. 6.3.3.- Condiciones de la Edificación.

1. Altura máxima y número de plantas.

Salvo los casos excepcionales que pudieran contemplarse en la Normativa específica de los Planes Especiales de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas, o Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, que prevalecerá sobre lo aquí regulado con carácter general, la altura edificable a que el edificio dé fachada viene regulada de la siguiente forma:

Sub- zona	**Altura máxima edificable (mts)**
EM-1.	PB+1 / 7,00 mts
EM-2	PB+2 / 10,00
EM-3	PB+3 / 13,50
EM-4	PB+5 / 19,50

Estas alturas incluyen a la Planta Alta superior, aún cuando ésta esté retranqueada con respecto a la alineación a fachada.

3. Altura libre obligatoria de Planta Baja.

Se regulará conforme a lo establecido en los artículos 5.3.2 y 5.3.5 del Título V.

4. Vuelo de cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, con un tope máximo en cualquier caso de 1,00 metro.

b) En los viales de menos de 7 metros de ancho, el límite máximo del vuelo es de 40 cms.

c) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor ancho.

d) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de la manzana no se permiten cuerpos salientes que sobrepasen la profundidad edificable.

Se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren sólo a patios de luces, siempre que estos cumplan con la condición de poder inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura total del edificio pudiendo ser su forma poligonal, y al menos una de sus diagonales ha de tener una longitud igual o superior a 1/2 de la altura.

Art. 6.3.4.- Condiciones de Uso.

El Uso principal es el Residencial en sus modalidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar. Son usos compatibles los usos terciarios del Art. 4.1.4 designados con las letras a,b,c,d,f,g,h,i y j, así como los usos industriales de primera y segunda categoría, de acuerdo con la regulación general de Usos, previstos en el Título IV. Son usos prohibidos el industrial de tercera categoría.

Aparcamientos: No se exige reserva obligatoria de plazas dentro de la propia parcela, salvo en aquellos casos de nuevas construcciones en que el total de la parcela tenga una superficie superior a 200 m² y un frente de parcela mayor de 6 metros, debiendo disponerse entonces de una plaza por cada 100 m² construídos.

Capitulo 6.4
ORDENANZA: BLOQUE EXENTO (BE)

Art. 6.4.1.- Definición y funcionamiento general de la Ordenanza.

La asignación de este tipo de Ordenanza se corresponde con aquellos parcelas del Suelo Urbano donde se ha producido una actuación conjunta ó aislada, existiendo una ordenación por bloques edificatorios que se disponen en ordenación abierta, sin ofrecer líneas o superficies medianeras entre sí, y donde la parcela que los contiene dispone asímismo de espacios libres circundantes, que pueden ser de propiedad privada mancomunada o bien de propiedad pública.

La Ordenanza reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas de vivienda plurifamiliar ejecutadas con anterioridad a las Normas Subsidiarias, y reconoce un modelo de ocupación existente, que corresponde a una época histórica de elevadas volumetrías y escasa atención a la escala urbana en las zonas de ensanche del casco central de Nerja. Es por ello, que para los casos de renovación parcial y específica de este parque inmobiliario esta Ordenanza ajusta la altura máxima permitida y la intensidad volumétrica, fijando una altura nunca superior a seis plantas, independientemente de la existencia de edificios legalmente construídos con mayor altura, que podrán acogerse al Régimen especial de Edificaciones existentes no ajustadas a la Ordenanza.

El aprovechamiento concreto de la totalidad de una parcela con esta calificación, vendrá definido por el volumen comprendido entre las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones de bloques y alturas), cuando se trate de ordenaciones existentes materialmente ejecutadas, o bien por la aplicación del coeficiente de edificabilidad sobre

parcela, cuando se trate de un ámbito sometido a un Instrumento de Planeamiento de Desarrollo, en la forma que en éste se prevea.

A esta definición de los límites externos del volúmen de la edificación, habrá que aplicar adicionalmente las Condiciones Generales de Edificación, que fijan separaciones mínimas entre paramentos verticales (fachadas interiores o exteriores), en función del tipo de piezas o habitaciones que abran luces sobre los mismos, dando lugar a separaciones entre bloques o a patios interiores o semiinteriores de la edificación, en función de la distribución propia de cada edificio o bloque.

El aprovechamiento resultante final será por tanto el que resulte del proyecto o edificio que se adapte a las normas anteriores, aprovechamiento que lógicamente no podrá ser nunca superior al definido por los parámetros de la volumetría exterior general, no estableciéndose un coeficiente de edificabilidad determinado para las ordenaciones existentes, salvo en los casos en que estuviera previsto el desarrollo mediante un Instrumento de planeamiento de desarrollo.

El mayor o menor aprovechamiento de una parcela dependerá de la forma particular en que fué realizada en el pasado la ordenación de los bloques, de manera que el Plan General tiende a consolidar las edificaciones existentes con esta tipología y no provocar innecesarios procesos de remodelación de lo ya construído.

En los casos en que se aplique esta Ordenanza sobre un ámbito a remodelar o de nueva edificación, y la ordenación dependa de un planeamiento de desarrollo posterior, será éste el que asigne un coeficiente de edificabilidad determinado, que vendrá en función de la intensidad de aprovechamiento que el Plan General estime oportuna y adecuada para la zona en que se encuentre el ámbito.

Aquellas edificaciones existentes o las partes de las mismas, que en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General sobrepasen las condiciones fijadas por éste en su normativa y planos, serán consideradas como no ajustadas a la Ordenanza, pero sin que por ello les sea aplicable el Régimen de Fuera de Ordenación, por lo que sobre dichas edificaciones se podrán realizar obras de reforma interior y mejora sin aumento de la ocupación ni del volumen, aunque el aprovechamiento que exceda lo previsto por el Plan no podrá considerarse como derecho de aprovechamiento urbanístico en los casos en que sobrevenga la ruina o se proceda al derribo para realizar obra nueva.

Para poderse acoger a este Régimen especial de Edificaciones existentes no ajustadas a la Ordenanza, será necesario que dichas edificaciones coincidan con proyectos que hayan obtenido la correspondiente licencia, o bien cuya volumetría (alineación y alturas), viniese recogida en la última edición del Catastro de la Propiedad Urbana, anterior a la fecha de Aprobación Inicial del Plan. En el resto de casos, edificaciones posteriores al Plan, edificaciones construídas ilegalmente, etc, se les aplicará el Régimen de Fuera de Ordenación.

Para proceder a la eventual remodelación, no prevista en el Plan General, de una parcela o zona con edificación existente que tuviera esta calificación, será imprescindible delimitar

un ámbito de Unidad de Ejecución, y redactar un Plan Especial de Reforma Interior abarcando parcelas completas, y cuya propuesta de aprovechamiento total no podrá superar a la prevista por el Plan General para el mismo ámbito.

Art. 6.4.2.- Condiciones de Ordenación.

1. Parcelación.

La parcela mínima edificable para cada una de las dos Sub-zonas será la siguiente:

Sub-zona	**Superficie parcela mínima (m2)**
BE-1	500 m2
BE-2	1000

2. Edificabilidad neta.

El indice de edificabilidad neta aplicable sobre la parcela edificable neta, según las Sub-zonas indicadas en planos son los siguientes:

Sub-zona	**Indice de edificabilidad (m2.techo /m2.suelo)**
BE-1	1,25
BE-2	1,75

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre la parcela neta en las distíntas Sub-zonas será el siguiente para todas las plantas de la edificación:

Sub-zona	**Ocupación sobre parcela neta (%)**
BE-1	65 %
BE-2	50 %

Art. 6.4.3.- Condiciones de la Edificación.

1. Ordenanza de valla.

a) Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y

transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 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 a lindero con vial público.

La alineación de la fachada de la edificación estará separada del lindero a vial público, las siguientes distancias mínimas para cada Sub-zona:

Sub-zona BE-1: 3 m.
Sub-zona BE-2: 5 m.

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, excepto en el caso de que la planta baja se destine a uso comercial..

En el caso de que los edificios colindantes se encuentren a menor distancia del lindero a vial público, el edificio de la parcela sobre la que se actua se podrá alinear con estos, debiendo tramitarse previamente un Estudio de Detalle.

3. Separación al lindero privado.

La línea de fachada de la edificación, incluido los cuerpos volados abiertos ó cerrados, deberá estar separada de los linderos privados 1/2 de la altura de la edificación en dicha zona, con una distancia mínima de los siguientes valores para cada Sub-zona:

Sub-zona BE-1: 4 m.
Sub-zona BE-2: 5 m.

4. Altura máxima y número de Plantas.

La altura máxima permitida en la sub-zona BE-1 será de PB+3, con un total de 12 metros de altura, mientras que en la sub-zona BE-2 la altura máxima permitida será de PB+5 ó

20,50 mts, medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos que regulan las condiciones generales de edificación.

Por encima de la altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación por cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,75 metros contados a partir de la altura reguladora máxima. El espacio resultante bajo estas cubiertas no será habitable y en él sólo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones técnicas de las viviendas.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

5. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas de altura libre de Plantas Altas y Bajas no será inferior a 2,50 metros.

6. Sótano.

Se admite en ambas Sub-zonas una ó más Plantas de Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 5.3.6 de estas Normas.

Art. 6.4.4 Condiciones de Uso.

El Uso principal es el Residencial en su modalidad de vivienda plurifamiliar. Son usos compatibles los usos terciarios del Art. 4.1.4 designados con las letras a,b,c,d,f,g,h,i y j, el equipamiento comunitario designado con las letras a,b,c, y e, así como los usos industriales de primera y segunda categoría, de acuerdo con la regulación general de Usos, previstos en el Título IV. Son usos prohibidos el industrial de tercera categoría.

Aparcamientos: Se exige la reserva obligatoria de plazas dentro de la propia parcela, debiendo disponerse de una plaza y media por cada vivienda, localizadas de preferencia en plantas sótanos y eventualmente en planta baja, en cuyo caso computarán el 50% del aprovechamiento total. En las ordenaciones existentes, se permitirá la disposición del subsuelo de los espacios libres para la construcción de plazas de garaje en sótanos, debiendo quedar la superficie de la parcela con la misma rasante que tenía anteriormente.

Capitulo 6.5
ORDENANZA: PUEBLO MEDITERRANEO (PM)

Art. 6.5.1.- Definición y funcionamiento general de la Ordenanza.

La aplicación de este tipo de Ordenanza se corresponde con aquellos casos donde, proveniente siempre de una actuación conjunta, existe una **ordenación de viviendas unifamiliares agrupadas, en algunos casos superpuestas ó macladas, ó por viviendas plurifamiliares en disposición horizontal o escalonada,** que se disponen por grupos edificatorios que pueden estar aislados o ser medianeros entre sí, sin reglas de ordenación prefijadas,inspirados en arquitecturas populares mediterráneas definidas por pasajes interiores, torreones, azoteas ó terrazas, y donde la parcela general que los contiene suele disponer de espacios libres circundantes con zonas ajardinadas, siempre de propiedad privada mancomunada.
Mediante esta ordenanza se trata de reconocer aquellos conjuntos existentes que no encontraban una norma adecuada en las Normas Subsidiarias previas al Plan General, los cuales se han producido al aplicar la ordenanza de viviendas adosadas a parcelas con pendiente del terreno superiores al 20%, lo que ha dado lugar a edificaciones en ladera escalonadas ó macladas.

Por otra parte, en las zonas turísticas esta tipología de "pueblo mediterráneo" ha adoptado formas muy diversas, debido a la variedad de programas funcionales y de tipos de viviendas que puede desarrollar, adaptándose a las carácterísticas socioeconómicas del mercado, con un aceptable resultado formal que ha singularizado este tipo de conjuntos. Es por ello que en determinadas zonas del suelo urbano se introduce este tipo de ordenación, que de acuerdo con el tamaño de la parcela deberá el conjunto edificable ordenarse previamente mediante Estudio de Detalle.

Se establecen dos subzonas designadas como PM.1 y PM.2, aplicándose este segundo caso para las nuevas actuaciones, y la primera reconoce los conjuntos de edificación existentes.

Art. 6.5.2.- Condiciones de Ordenación.

1. Parcela mínima.

Para cada una de las sub-zonas se define como parcela mínima, la superficie de suelo necesaria para realizar una actuación edificatoria. En el caso de conjuntos existentes, sub-zona PM.1, se reconoce como parcela mínima la superficie de parcela sobre la que se ha desarrollado el conjunto de la edificación junto a las zonas comunes de carácter privado. En el caso de la sub-zona PM.2 se reconocen las parcelas registradas con anterioridad a la Aprobación Inicial del PGOU. No obstante se establece para las nuevas actuaciones una parcela mínima para ambas subzonas.

Subzona	Parcela mínima (m2)
PM.1	500 m2
PM.2	1.000 m2

2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de la edificación sobre la parcela neta será para cada una de las sub-zonas, las siguientes:

Subzona	Ocupación máxima (%)
PM.1	60%
PM.2	50%

3. Edificabilidad neta.

La edificabilidad que define el techo máximo contruible sobre la parcela neta para cada una de las subzonas, es la siguiente:

Subzona	Edificabilidad neta (m2/m2)
PM.1	1,25 m2/m2
PM.2	1,00 m2/m2

4. Densidad de alojamientos

El número máximo de alojamientos en cada parcela neta vendrá definido por 1 alojamiento por cada 65 m2 construidos de techo edificable.

5. Disposición de la edificación en la parcela.

Para las dos Sub-zonas, y en parcelas cuya superficie neta total sea superior a 1.500 m2., y cuya actuación consista en la edificación de un conjunto de nueva Planta, se determinan las siguientes condiciones de ordenación:

a) Se tramitará previamente al proyecto de obras de edificación un Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación, indicando alineaciones y rasantes, altura y ocupación, así como, en su caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder el proyecto de edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de alojamientos en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de densidad.

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 1/2 de la altura ó 5 m. como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle

d) 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.

e) Serán de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación de esta ordenanza que no hayan sido regulados en este apartado.

f) A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir en su totalidad ó en parte, la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

g) Se deberá reservar una plaza de aparcamiento por alojamiento, pudiendo situarse las mismas en sótano ó en superficie dentro de la parcela.

Art. 6.5.3.- Condiciones de la Edificación.

1. Ordenanza de valla.

a) Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 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 a lindero con vial público.

La alineación de la fachada de la edificación estará separada del lindero a vial público, las siguientes distancias mínimas para cada Sub-zona:

Sub-zona PM.1: 3 m.
Sub-zona PM.2: 3 m.

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.

No obstante la edificación se podrá alinear al vial público, de acuerdo con las condiciones urbanas de la calle, debiendo tramitarse previamente un Estudio de Detalle. En el caso de que la parcela presente fachada a zona verde pública el retranqueo de la edificación deberá mantenerse en todos los casos.

3. Separación al lindero privado.

La línea de fachada de la edificación, incluido los cuerpos volados abiertos ó cerrados, deberá estar separada de los linderos privados 1/2 de la altura de la edificación en dicha zona, con una distancia mínima de los siguientes valores para cada Sub-zona:

Sub-zona PM-1: 3 m.
Sub-zona PM-2: 3 m.

4. Altura máxima y número de Plantas.

La configuración formal de estos conjuntos se definen especialmente por la altura y la ocupación de cada una de las plantas de la edificación.

La altura máxima permitida en la sub-zona PM.1 será de PB+3, con un total de 12 metros de altura, mientras que en la sub-zona PM.2 la altura máxima permitida será de PB+2 ó 9,0 mts, medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos que regulan las condiciones generales de edificación.

La ocupación de cada planta se establece por los parámetros de ocupación máxima de parcela que regula la ocupación de la planta baja, mientras que cada una de las plantas superiores reduce la ocupación un 25% de la planta inmediatamente inferior.

En el caso de que en una parcela se desarrolle un conjunto compuesto por varias edificaciones independientes, el porcentaje de ocupación por cada planta se contabilizará sumando el correspondiente a cada uno de los tres ó cuatro niveles que fijan la altura máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación por cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,75 metros contados a partir de la altura reguladora máxima. El espacio resultante bajo estas cubiertas no será habitable y en él sólo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones de las viviendas.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

5. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas de altura libre de Plantas Altas y Bajas no será inferior a 2,50 metros.

6. 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 4.3.3 del Titulo IV de estas Normas.

Art. 6.5.4 Condiciones de Uso.

El Uso principal es el Residencial en su modalidad de vivienda plurifamiliar. Son usos compatibles los usos terciarios del Art. 4.1.4 designados con las letras a,b,c,d,f,g,h,i y j, el equipamiento comunitario designado con las letras a,b,c, y e, así como los usos industriales de primera categoría, de acuerdo con la regulación general de Usos, previstos en el Título IV. Son usos prohibidos el industrial de segunda y tercera categoría.

Aparcamientos: Se exige la reserva obligatoria de 1,5 plazas por cada vivienda ó alojamiento, dentro de la propia Unidad de Ejecución o parcela, debiendo disponerse de preferencia en plantas sótanos comunes con accesos únicos y sólo eventualmente en planta baja, en cuyo caso computarán el 50% del aprovechamiento total. En las ordenaciones existentes, donde no se obliga a un mínimo de aparcamientos, se permitirá la disposición del subsuelo de los espacios no edificados para la construcción de plazas de garaje en sótanos, debiendo quedar la superficie de la parcela con la misma rasante que tenía anteriormente.

Capitulo 6.6
ORDENANZA: UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

Art. 6.6.1.- Definición y funcionamiento general de la Ordenanza.

Esta ordenanza recoge ordenaciones de parcelas generalmente de pequeño tamaño con **viviendas unifamiliares adosadas por sus medianeras laterales** (en hilera), o también por **una sóla de sus medianeras** (pareadas). Comúnmente se corresponde con ordenaciones más o menos extensas que se deben a una actuación conjunta, donde el tamaño de la parcela, el porcentaje de ocupación de ésta por la edificación y la superficie edificada, coinciden sensiblemente entre todas las parcelas. La actuación puede, además del espacio libre privativo de cada unidad de vivienda, disponer de espacios libres de propiedad privada mancomunada para la ubicación de jardines y equipamientos privados.

Las condiciones de **posición de la edificación** quedan fijadas específicamente para cada ámbito u ordenación ya existente, mediante lo reflejado en el Proyecto ajustado a planeamiento y debidamente tramitado, o alternativamente en su ausencia, y si hubiera prescrito la actuación y posibles irregularidades, por lo señalado en el Catastro de la Propiedad Rústica, siendo pues una u otra de ambas documentaciones las que fijan la localización y volúmen concreto.

En lo que se refiere al **aprovechamiento neto** en esta Ordenanza, para las ordenaciones existentes, éste viene fijado por el índice asociado a la Clave indicado en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas" cuando se trata de actuación de licencia directa. Cuando debe tramitarse previamente algún instrumento de Planeamiento, corresponderá a dicho documento definir el aprovechamiento neto de cada parcela, que en ningún caso podrá superar el indicado por la presente ordenanza.

Art. 6.6.2.- Condiciones de Ordenación.

1. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela.

Sub-zona	Parcela mínima (m2)
UAD-1	150
UAD-2	210

La superficie mínima admisible para viviendas unifamiliares adosadas para el desarrollo de planeamiento parcial corresponde a la UAD-2, siendo unicamente admisibles la aplicación de la UAD-1, en el suelo urbano de licencia directa, ó aquel

que se desarrolla con alguna figura de planeamiento previo (PERI ó Estudio de Detalle), en aquellas zonas donde así lo determina el Plan General en los planos de "Calificación, Usos y Sistemas".

b) Fachada mínima admisible de parcela.

La fachada principal de las parcelas a viario público las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las Sub-zonas:

Sub-zona	**Fachada mínima (m)**
UAD-1	6,0
UAD-2	7,0

c) Exclusivamente en la Sub-zona UAD-1, si existiesen parcelas dentro del Suelo Urbano delimitado, edificadas o vacantes, con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, cuya superficie fuese inferior a la mínima admisible de 120 m2, se les aplicarán las siguientes condiciones excepcionales:

- La parcela mínima edificable será la reconocida en el parcelario del catastro.
- La ocupación máxima permitida será del 70%
- La separación a lindero público se fijará de acuerdo con la separación que mantengan las edificaciones colindantes, y en caso de no estar construidas, la distancia mínima será de 3,0 mts.

2. Edificabilidad neta.

El techo edificable permitido sobre rasante se calcula mediante la edificabilidad neta que se aplicará sobre la superficie de parcela neta, para cada una de las Sub-zonas:

Sub-zona	**Edificabilidad m2t./m2s**
UAD-1	0,80
UAD-2	0,70

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada Sub-zona.

Sub-zona	Ocupación
UAD-1	60%
UAD-2	50%

En el caso de disponerse **garajes en planta baja** como edificaciones complementarias adosadas a la principal, la superficie construída en planta computará al 50%, siempre que no sobrepase los 30 m² construidos de garaje, en caso de que sobrepase dicha superficie computará íntegramente a efectos de la edificabilidad total.

Art. 6.6.3.- Condiciones de la Edificación.

1. Separación a linderos públicos.

La distancia mínima de la edificación al lindero de la parcela que presenta frente al vial será para cada Sub-zona la siguiente:

Sub-zona	Separación mínima (mts)
UAD-1	3,0
UAD-2	4,0

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.

2. Separación a linderos privados 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:

Sub-zona	Separación mínima (mts)
UAD-1	3,0
UAD-2	5,0

3. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7,0

metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 5.2.2 y 5.2.3 del Título V de las presentes Normas.

Por encima de la altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación por cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,75 metros medidos a partir de la cara superior del último forjado. En el espacio resultante bajo estas cubiertas sólo podrán ubicarse depósitos de agua ó instalaciones técnicas de servicios de las viviendas.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de escalera de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,80 metros.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

4. Altura libre de Plantas.

Para las dos Sub-zonas, la altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,50 metros, medidos de suelo a techo.

5. Sótano.

Se admite en ambas Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 4.3.3 del Título IV de estas Normas.

6. Ordenanza de valla.

a) Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 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.

Art. 6.6.4.- Edificación conjunta de parcelas.

1. Para las dos Sub-zonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 2.000 m2. y cuya actuación consista en la edificación de un 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 de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como se indicará, en su 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 de dividir la parcela neta de actuación por la superficie de parcela mínima de la Sub-zona que le corresponda.

   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 vendrá fijada en el Estudio de Detalle, debiendo en cualquier caso separarse un mínimo de 3,0 mts.

   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.

   e) Serán 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.

2. En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en estas Normas, así como lo previsto en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 6.6.5.- Condiciones de Uso.

El Uso principal es el Residencial en sus modalidades de vivienda unifamiliar y bifamiliar. Son usos compatibles los usos terciarios del Art. 4.1.4 designados con las letras a,b,c,d,f,g,h y j., así como el equipamiento comunitario designado con las letras a,b,c, y e. El uso industrial sólo se permite en Primera Categoría, siendo necesario además del cumplimiento de la reglamentación vigente, la presentación de la autorización mediante acta notarial, de los vecinos de las viviendas colindantes ó en su caso de la Comunidad de Propietarios del conjunto edificado. Son usos prohibidos los usos industriales de segunda y tercera categoría.

Aparcamientos: En el caso de actuaciones de conjuntos de varias viviendas adosadas se exige la reserva obligatoria de 1,5 plazas por cada vivienda, dentro de la propia parcela, debiendo disponerse localizadas con preferencia en planta sótano común, con accesos únicos y sólo eventualmente en planta baja. En el caso de actuación de una vivienda unifamiliar adosada sobre parcela única, la reserva necesaria sera de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, admitiendose que se situe en el nivel de planta baja, pero retranqueada del lindero público según lo indicado anteriormente.

Capitulo 6.7
ORDENANZA: UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)

Art. 6.7.1.- Definición y funcionamiento general de la Ordenanza.

Esta ordenanza recoge las ordenaciones de parcelas de tamaño medio/grande con viviendas unifamiliares aisladas, esto es, dispuestas completamente exentas y sin paramentos medianeros con otras edificaciones o coincidentes con los lindes de parcela. Comúnmente se corresponde con ordenaciones más o menos extensas que se deben a una actuación conjunta de parcelación previa, donde el tamaño de la parcela, el porcentaje de ocupación de ésta por la edificación y la superficie edificada, coinciden sensiblemente entre todas las parcelas.

Las condiciones de posición de la edificación quedan fijadas específicamente para cada ámbito u ordenación ya existente, mediante lo reflejado en el Proyecto ajustado a planeamiento y debidamente tramitado, o alternativamente en su ausencia, y si hubiera prescrito la actuación y posibles irregularidades, por lo señalado en el Catastro de la Propiedad Rústica, siendo pues una u otra de ambas documentaciones las que fijan la localización y volúmen concreto.
En lo que se refiere al aprovechamiento neto en esta Ordenanza, para las ordenaciones existentes, éste viene fijado por el índice asociado a la Clave indicado en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas" cuando se trata de actuación de licencia directa. Cuando debe tramitarse previamente algún instrumento de Planeamiento, corresponderá a dicho documento definir el que fije el aprovechamiento neto de cada parcela, que en ningún caso podrá superar el indicado por la presente ordenanza.

Art. 6.7.2.- Condiciones de Ordenación.

1. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela.

Sub-zona	**Parcela mínima (m2)**
UAS-1	350
UAS-2	500

La superficie mínima admisible para viviendas unifamiliares aisladas para el desarrollo de planeamiento parcial corresponde a la UAS-2, siendo unicamente admisibles la aplicación de la UAS-1, en el suelo urbano de licencia directa, ó aquel que se desarrolla con alguna figura de planeamiento previo (PERI ó Estudio de Detalle), en aquellas zonas donde así lo determina el Plan General en los planos de "Calificación, Usos y Sistemas".

b) Fachada mínima admisible de parcela.

La fachada principal de las parcelas a viario público las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las Sub-zonas:

Sub-zona	**Fachada mínima (m)**
UAS-1	8
UAS-2	10

c) Exclusivamente en la Sub-zona UAS-1, si existiesen parcelas dentro del Suelo Urbano delimitado, edificadas o vacantes, con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, cuya superficie fuese inferior a la mínima admisible de 350 m2, se les aplicarán las siguientes condiciones excepcionales:

- La parcela mínima edificable será de 200 m2.
- Si la longitud de fachada a vial público es inferior a los 9 m., se podrá edificar entre medianerías, previo acuerdo mutuo entre colindantes registrado en escritura pública.
- La ocupación máxima admisible será del 50%

2. Edificabilidad neta.

El techo edificable permitido sobre rasante se calcula mediante la edificabilidad neta que se aplicará sobre la superficie de parcela neta, para cada una de las Sub-zonas:

Sub-zona	**Edificabilidad m2t./m2s**
UAS-1	0,60
UAS-2	0,50

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada Sub-zona.

Sub-zona	**Ocupación**
UAS-1	50%
UAS-2	40%

En el caso de disponerse **garajes en planta baja** como edificaciones complementarias adosadas a la principal, la superficie construída en planta computará al 50%, siempre que no sobrepase los 30 m² construidos de garaje, en caso de que sobrepase dicha superficie computará íntegramente a efectos de la edificabilidad total.

4. Disposición de la superficie edificable.

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.

No obstante se podrán desarrollar conjuntos de Viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), 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 UAS, 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:

Sub-zona	**Parcela**
UAS-1	1.750 m2.
UAS-2	3.000 m2.

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Sub-zonas de UAS o tipología de UAD propuesta en el Estudio de Detalle.

Art. 6.7.3.- Condiciones de la Edificación.

1. Separación a linderos públicos.

La distancia mínima de la edificación al lindero de la parcela que presenta frente al vial será para cada Sub-zona la siguiente:

Sub-zona	Separación mínima (mts)
UAS-1	3,0
UAS-2	3,0

En los casos en que la cota del terreno natural medida en la línea paralela distante 5,00 m. del lindero a vial público, fuera igual o superior a 3,00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

2. Separación a linderos privados.

La distancia mínima de la edificación a los linderos privados, se regulará en los mismos términos que el apartado anterior, admitiéndose las siguientes variantes:

- Las UAS-1, podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.

- 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 7,0 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 5.2.2 y 5.2.3 del Titulo V de las presentes Normas.
Por encima de la altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación por cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,75 metros medidos a partir de la cara superior del último forjado. En el espacio resultante bajo estas cubiertas sólo podrán ubicarse depósitos de agua ó instalaciones técnicas de servicios de las viviendas.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de escalera de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,80 metros.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

4. Altura libre de Plantas.

Para las dos Sub-zonas, la altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,50 metros, medidos de suelo a techo.

5. Sótano.

Se admite en ambas Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 4.3.3 del Titulo IV de estas Normas.

6. Ordenanza de valla.

a) Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 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.

Art. 6.7.4.- Condiciones de Uso.

El Uso principal es el Residencial en sus modalidades de vivienda unifamiliar y bifamiliar. Son usos compatibles los usos terciarios del Art. 4.1.4 designados con las letras a,b,c,d,f,g,h y j., así como el equipamiento comunitario designado con las letras a,b,c, y e. El uso industrial sólo se permite en Primera Categoría, siendo necesario además del cumplimiento de la reglamentación vigente, la presentación de la autorización mediante acta notarial, de los vecinos de las viviendas colindantes ó en su caso de la Comunidad de Propietarios del conjunto edificado. Son usos prohibidos los usos industriales de segunda y tercera categoría.

Aparcamientos: Se reservarán dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, y en parcelas con una superficie superior a 500 m2 se reservará una plaza más por cada

350 m2 ó fracción que supere dicha superficie.

Capitulo 6.8
ORDENANZA: TERCIARIO (TE)

Art. 6.8.1.- Definición y funcionamiento general de la Ordenanza.

La aplicación de este tipo de Ordenanza corresponde con aquellos casos donde se ha estimado oportuno definir exclusívamente desde el Plan General, para una zona o parcela, su destino para usos de caracter terciario, ya sean turísticos (hostelería, aparthotel, etc.), comerciales, (centros comerciales, supermercados, etc.), o de oficinas.

En su aplicación sobre **edificaciones ya existentes** y destinadas a estos usos, se tendrá en cuenta el mantenimiento de la ordenación volumétrica actual. También es posible emplear esta Ordenanza en los ámbitos donde se quieran aplicar o modificar las determinaciones de volumen o aprovechamiento según un Instrumento de Planeamiento de Desarrollo (Plan Especial, Plan Parcial, Estudio de Detalle). En estos casos, será necesario que en los planos de dicho Instrumento se señalen con la máxima precisión, las alineaciones y alturas para definir el encaje y situación de los volúmenes edificatorios.

Las condiciones de volumetría exterior y posición de la edificación que definen a esta Ordenanza cuando se aplica sobre edificaciones y usos existentes, quedan fijadas mediante la indicación de los límites de la parcela, edificabilidad neta, la ocupación máxima en planta y la altura máxima de la edificación, que será de 3 plantas, independientemente de la existencia de edificios legalmente construídos con mayor altura, que podrán acogerse al Régimen especial de Edificaciones existentes no ajustadas a la Ordenanza.

También es posible emplear esta Ordenanza en los ámbitos donde se quieran aplicar o modificar las determinaciones de volumen o aprovechamiento según un Instrumento de Planeamiento de Desarrollo (Plan Especial, Plan Parcial, Estudio de Detalle). En estos casos, el Plan General señalará sólamente el aprovechamiento neto global aplicable a la parcela, y será necesario que en el posterior Instrumento de Planeamiento de Desarrollo se señalen las alineaciones y alturas para definir el encaje y situación de los volúmenes edificatorios, debiendo respetar al menos las condiciones mínimas requeridas por el Plan General para esta Ordenanza y lo que se refiere a las Condiciones Generales de Edificación.

Art. 6.8.2.- Condiciones de Ordenación.

1. Parcela mínima.

En ordenaciones existentes no se establece superficie mínima de parcela ya que éstos

serán para cada caso las existentes. En cambio, para las nuevas ordenaciones que pudieran surgir a través de un Estudio de Detalle, PERI o Plan Parcial, se establecera una parcela mínima no menor de 500 m2.

2. Edificabilidad neta.

El techo edificable permitido sobre rasante se calcula mediante la edificabilidad neta que se aplicará sobre la superficie de parcela neta, que será de 1,00 m2/m2.

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela neta será del 75% en todas las plantas. Los espacios restantes de la parcela no ocupados u ocupables por la edificación, no son edificables para la finalidad del uso terciario principal, si bien admiten edificaciones complementarias de una sóla planta destinadas a usos del tipo garaje-aparcamiento, almacén, servicios, etc., en las que se podrá llegar hasta un máximo de un 30% de ocupación del espacio de la parcela no ocupado por la edificación principal. El resto de la parcela, no ocupada por edificación, tendrá el carácter de espacio libre privado.

Art. 6.8.3.- Condiciones de la Edificación.

1. Separación a linderos públicos.

La distancia mínima de la edificación principal y complementaria al lindero de la parcela que presenta frente al vial público será como mínimo de 3,0 mts.

2. Separación a linderos privados.

La distancia mínima de la edificación principal y complementaria linderos privados será de 5,0 mts.

3. Altura máxima y número de Plantas.

La altura máxima permitida para la edificación principal será de PB+2, con un total de 13,50 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 5.2.2 y 5.2.3 del Titulo V de las presentes Normas. La altura máxima de la edificación complementaria será de PB, con un máximo de 3,50 mts.

Por encima de la altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación por cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 3,00 metros medidos a partir de la cara superior del último forjado. En el espacio resultante bajo estas cubiertas sólo podrán instalaciones técnicas de servicios.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá

sobresalir el casetón de escalera de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 3,00 metros.

4. Altura libre de Plantas.

La altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,80 metros, medidos de suelo a techo, y en todo caso se encontrará en función de los usos concretos a que se destine cada planta, de acuerdo con la normativa particular que regula los diferentes usos.

5. Sótano.

Se admiten las plantas de sótano que sean necesarias para uso de garaje-aparcamiento, así como para el uso de servicios ó almacen de la edificación principal, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el Título IV de estas Normas. El sótano quedará bajo rasante en el frente que presenta fachada a vial público, deberá separarse de cualquier lindero una distancia de al menos tres metros.

Art. 6.8.4.- Condiciones de Uso.

El Uso principal es el Terciario en las modalidades definidas en la normativa general de Usos del Título IV. Queda prohibido el uso residencial e industrial en todas sus categorías, salvo el uso de una vivienda destinada a guardería y mantenimiento de la actividad.

Aparcamientos: Se exige la reserva obligatoria de plazas dentro de la propia parcela, debiendo disponerse de una plaza por cada 2 camas, si es turístico, o por cada 100 m² construídos en el resto de los casos, localizadas preferentemente en plantas sótanos y eventualmente en planta baja. En las ordenaciones existentes, donde no se obliga a un mínimo de aparcamientos, se permitirá la disposición del espacio libre de las parcelas o subsuelo de los mismos, para la construcción de plazas de garaje en sótanos.

Capitulo 6.9
ORDENANZA: INDUSTRIA EN PARCELA (IND)

Art. 6.9.1.- Definición y funcionamiento general de la Ordenanza.

Esta Ordenanza comprende el polígono procedente del planeamiento parcial específicamente dedicado a actividades secundarias (industriales, almacenamiento y terciarias), que se encuentra situado en la zona de Castillo Alto. Esta ordenanza será aplicable en las modificaciones que pudieran producirse del planeamiento parcial aprobado, así como por el planeamiento de desarrollo de la zona de ampliación prevista del suelo industrial, definida como SUP-IND.

Art. 6.9.2 Condiciones de Ordenación y Edificación en "Industria pequeña y media" (IND-1).

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 300 m2.
- Longitud mínima fachada: 10 m.

2. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta sera de 1,5 m2t/m2s. sobre superficie industrial neta.

3. Ocupación máxima de parcela.

Planta Baja: 80%
Plantas Altas: 40%

4. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 10 metros, contabilizados desde la cota de referencia de planta baja hasta la cumbrera de la cubierta. No obstante se podrá superar dicha altura cuando así lo requiera la actividad, debiendo tramitarse previamente un Estudio de Detalle.

5. Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que ésta 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.

6. Separaciones a linderos privados y públicos.

En el polígono del Suelo Urbano, situado en "Castillo Alto", seguirán rigiendo las condiciones particulares del Plan Parcial. En el Suelo Urbanizable Programado regirán las condiciones específicas que marque el 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.

7. Cubiertas

Las cubiertas podrán ser inclinadas, con inclinación no superior a los 15º, o bien planas y horizontales, no visitables. Las marquesinas y aleros podrán tener un vuelo máximo de dos metros.

8. Sótanos.

Se podrá construir una planta de sótanos, que deberá quedar completamente bajo la rasante. Se permite asímismo la construcción de semisótanos que queden situados bajo la vertical de las edificaciones principales, siempre que no se superen las alturas señaladas en metros para el conjunto de la edificación y se cumpla las condiciones que se definen en el Titulo V en la normativa general de edificación como nivel de la planta baja, respecto al terreno terminado.

Art. 6.9.3.- Condiciones de uso para la "Industria Pequeña y Media". (IND-1).

El uso característico será el industrial y de almacenaje, con ciertas limitaciones en determinados usos industriales según su situación. Serán compatibles los usos terciarios, de acuerdo con los usos definidos en Título IV de estas Normas.

Sólo se admiten los usos siguientes: Uso de Industria de 2ª y 3ª Categorías.

Aparcamientos: Se exige la reserva obligatoria de 1 plaza por cada 150 m² ocupados dentro de la parcela, a ubicar al interior de dicha parcela, o bien dentro de la propia Actuación, cuando se trate de una parcelación o Unidad de Ejecución conjunta. Se podrán disponer bien en superficie, o bien en planta sótano, no computando aprovechamiento.

En las ordenaciones existentes, donde no se obliga a un mínimo de aparcamientos, se permitirá la disposición de los espacios no edificados de la parcela o del subsuelo de los mismos, para la construcción de plazas de garaje en sótanos, debiendo en este último caso quedar la superficie de la parcela con la misma rasante que tenía anteriormente.

Art. 6.9.4.- Condiciones de Ordenación y Edificación en la "Industria Escaparate" (IND-2)

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 750 m2.
- Fachada mínima al vial principal: 20 metros.

2. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta sera de 1,10 m2t/m2s. sobre superficie industrial neta.

3. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la edificación sobre parcela industrial neta será del 60%.

4. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 5 metros y de 3 metros con respecto a 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 expresada anteriormente.

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 10 metros, contabilizados desde la cota de referencia de planta baja hasta la cumbrera de la cubierta. No obstante se podrá superar dicha altura cuando así lo requiera la actividad, debiendo tramitarse previamente un Estudio de Detalle.

6. Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que ésta 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.

7. Cubiertas

Las cubiertas podrán ser inclinadas, con inclinación no superior a los 15º, o bien planas y horizontales, no visitables. Las marquesinas y aleros podrán tener un vuelo máximo de dos metros.

8. Sótanos.

Se podrá construir una planta de sótanos, que deberá quedar completamente bajo la rasante. Se permite asímismo la construcción de semisótanos que queden situados bajo la vertical de las edificaciones principales, siempre que no se superen las alturas señaladas en metros para el conjunto de la edificación y se cumpla las condiciones que definen en la normativa general de edificación el nivel de la planta baja, respecto al terreno terminado.

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.

Art. 6.9.5.- Condiciones de uso para la "Industria Escaparate". (IND-2).

El uso característico será el industrial y de almacenaje, con ciertas limitaciones en determinados usos industriales según su situación. Serán compatibles los usos terciarios, de acuerdo con los usos definidos en Título IV de estas Normas.

Sólo se admiten los usos siguientes: Uso de Industria de 2ª y 3ª Categorías.

Aparcamientos: Se exige la reserva obligatoria de 1 plaza por cada 100 m² ocupados dentro de la parcela, a ubicar al interior de dicha parcela, o bien dentro de la propia Actuación, cuando se trate de una parcelación o Unidad de Ejecución conjunta. Se podrán disponer bien en superficie, o bien en planta sótano, no computando aprovechamiento.

En las ordenaciones existentes, donde no se obliga a un mínimo de aparcamientos, se permitirá la disposición de los espacios no edificados de la parcela o del subsuelo de los mismos, para la construcción de plazas de garaje en sótanos, debiendo en este último caso quedar la superficie de la parcela con la misma rasante que tenía anteriormente.

Capitulo 6.10
ORDENANZA: VERDE PRIVADO PROTEGIDO (Vp)

Art. 6.10.1.- Verde privado de interés especial, catálogo de árboles 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 paisajísticas y medioambientales actuales de estos terrenos, pudiéndose intervenir en los mismos previo levantamiento topográfico de las especies protegidas y garantizando su respeto.

2. Se prohiben 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. Las parcelas a las se asigna esta calificación, se representan en el Plano de "Calificación Usos y Sistemas" de este Plan General a E. 1/2.000 y se relacionan a continuación en el apartado 4 y 5 distinguiendo dos grados de protección: "Integral" y "Arbórea". Esta relación tiene el carácter de precatálogo de acuerdo, con lo previsto en el TR de la Ley del Suelo.

4. "Protección Integral". Se catalogan como árboles objeto de este tipo de protección, entendiendo como tal aquella que bajo ningún concepto deberán sufrir mutilación alguna ni en su copa ni en su sistema radicular, las siguientes especies:

   Araucaria de Norfolk (Araucaria excelsa)

Araucaria (Araucaria bidwilli).

Magnolio (Magnolia grandiflora).

Ficus, Laurel de Indias (Ficus nitida).

Ficus de hoja de lira (Ficus pandurata, Ficus lyrata).

Ficus jaspeado (Ficus parcelli).

Ficus (Ficus rubiginosa)

Cocotera plumosa (Arecastrum romanzoffianum).

Roble sedoso (Grevillea robusta).

Tuya africana (Tetraclinis articulata).

Palmera datilera (Phoeniz dactylifera).

Palo borracho (Chorisia speciosa).

Cedro del Himalaya (Cedrus deodara).

Almez (Celtis australis).

El anterior listado incluye exclusivamente elementos arbóreos ubicados en propiedades privadas. Todos los parques y jardines públicos, deberán entenderse igualmente catalogados y protegidos.

5. "Protección arbórea".

Serán objeto de "Protección Arbórea", entendiendo por tal aquella que no permitirá ninguna mutilación ni en su copa ni en su sistema radicular sin previo informe de los técnicos competentes municipales, las siguientes especies:

- Araucaria.
- Brachychiton.
- Broussonetia.
- Callitris.
- Cedrus.
- Cercis.
- Chorisia.
- Citrus.
- Cocculus.
- Cycas.
- Magnolia.
- Pandanus.
- Parkinsonia.
- Persea.
- Plumeria.
- Quercus.
- Montanoa.
- Scheflera.
- Sophora.
- Sterculia.

- Dracaena.
- Erythrina.
- Ficus.
- Franciscea.
- Ginkgo.
- Grevillea.
- Jacaranda.
- Koelreuteria.
- Lagerstroemia.
- Strelitzia.
- Taxodium.
- Taxus.
- Tilia.
- Toxicophlea.
- Ulmus.
- Todos los géneros de la familia de las Palmáceas.

6. En general, no será concedida licencia de demolición en parcelas con arbolado sin que se identifique el mismo y se garanticen la supervivencia de las especies protegidas. Asimismo será preceptivo el informe técnico municipal en cualquier concesión de licencia de obra nueva sobre parcelas con especies protegidas.

Capitulo 6.11
DETERMINACIONES SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Art. 6.11.1.- 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 Programado, así como los terrenos de cesión para espacios libres de aquellas Unidades de Actuación en Suelo Urbano que así lo estipularan.

En el plano "Calificación, Usos y Sistemas" se representan los distintos elementos que componen el Sistema General de Espacios Libres. En el plano de "Estructura General y Orgánica", se define el Sistema con carácter no exhaustivo, a los solos efectos de mostrar los espacios libres más significativos que conformen la Estructura General y Orgánica de este Plan General.

Art. 6.11.2.- 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. 6.11.3.- Condiciones de uso.

1. En los parques de superficie superior a los 10.000 m2. además del uso como zona verde se admiten los 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% .

   La construcción de estas instalaciones compatibles en los parques mayores de 10.000 m2. así como el deslinde del uso de aparcamiento, requerirá siempre la redacción de un Plan Especial de Usos y un Proyecto de Urbanización de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar el adecuamiento de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

2. En los jardines inferiores a 10.000 m2. el único uso permitido con el de zona verde o espacio abierto es el de aparcamiento. A tal efecto podrá destinarse parte de la superficie a aparcamiento público de vehículos compatible por sus condiciones del arbolado y urbanización con el carácter ambiental del parque o jardín. El deslinde de este uso se establecerá mediante Proyecto de Urbanización de iniciativa municipal.

3. Las fincas urbanas que delimiten un espacio libre público podrán presentar fachada a él, así como accederse a las mismas a través del citado espacio, salvo que se indique lo contrario en un Plan Especial ó cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo.

Art. 6.11.4.- Parques forestales y rurales.

Son parques forestales y rurales aquellas extensiones de suelo situadas en el ámbito de influencia del suelo urbano, 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 calificación, proyectos y usos será sometido a informe del órgano ambiental autonómico y a lo previsto por la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía.

Art. 6.11.5.- Titularidad jurídica del suelo de parque rural y forestal.

El Plan General otorga la calificación de parque rural y 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.

La calificación como parque rural y 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 las presentes Normas.

Art. 6.11.6.- Condiciones de uso.

Se admiten para los parques rurales los usos sanitario, deportivo, educativo y recreativo. La localización y emplazamiento de los espacios reservados para estos usos, que será objeto del Plan Especial de Ordenación de Usos en cada espacio delimitado según la ficha de características correspondiente, deberá llevarse a cabo buscando las superficies más aptas para su condición topográfica, así como evitando la producción de daños ó impactos negativos al paisaje. Como criterio general, la superficie ocupada por estos usos no podrá ser superior al 10 por 100 del parque, con un volumen máximo de 0,20 m2s/m2t., ordenados exclusivamente sobre la superficie que represente el 10 por 100 del total del parque.

Capitulo 6.12
DETERMINACIONES SOBRE EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Art. 6.12.1.- Definición.

Comprende el sistema de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el Capìtulo 4.2 de estas Normas, referidos a los equipamientos. Como tales se recogen los ya existentes ó en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establecen de nueva construcción.

El sistema de equipamiento comunitario aparece definido en el plano de "Calificación,

Usos y Sistemas", a escala 1/2.000, del Plan General.

Art. 6.12.2.- Equipamientos comunitarios y usos.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios, se clasifican en los siguientes tipos:

1. Educativo, comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza: guarderías, B.U.P. y E.G.B. y Formación Profesional.

2. Social-Asistencial, comprende los siguientes usos:

a) Religioso.
b) Administrativo.
c) Centros de Seguridad: Ejército, Policía, Guardia Civil, Bomberos.
d) Mercados y centros comerciales.
e) Cultural: Bibliotecas, Museo, Teatro, Centro cívico, Centro cultural.
f) Residencia: Ancianos, infantiles.
g) Sanitario.
h) Hospitalario
i) Recreativo.

3. Cementerio.

4. Deportivo, que comprende los centros deportivos intensivos públicos y privados, edificados y no edificados.

La mutación de destino de un equipamiento educativo requerirá la modificación puntual del Plan y la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado. Los suelos de dominio público calificados como equipamiento deportivo o social podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento. Cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno y en atención a las necesidades de cada zona, podrán crearse equipamientos sociales en suelos calificados de deportivos y viceversa.

Art. 6.12.3.- Condiciones de edificación de los equipamientos comunitarios.

Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por este Plan General, tanto en Suelo Urbano, así como las que por tales usos califiquen los Planes Parciales, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades netas:

Uso de la parcela	Edificabilidad neta
Educativo y deportivo	0,60 m2t/m2s
Social-asistencial	1,00 m2t/m2s

Exclusivamente en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General, estas edificabilidades tendrán el carácter de mínimas en todas las parcelas de equipamiento. Estos mínimos podrán rebasarse cuanto sea ello posible, hasta un tope tal que el volumen del edificio de equipamiento no supere a ninguno de los parámetros de la ordenación y la edificación correspondientes a la Zona de Suelo Urbano en que esté localizado.

Las condiciones de separación ó adosamiento de la edificación del equipamiento a los linderos privados dependerá de la tipología de la zona, de tal forma que se tomarán como referencia las ordenanzas aplicables a las parcelas colindantes.

No se fijan condiciones de altura ni ocupación de la parcela, con objeto de que se pueda adaptar adecuadamente el uso del equipamiento a las limitaciones físicas de la parcela y al entorno urbano, al tener la consideración de edificación singular.

Capitulo 6.13
DETERMINACIONES SOBRE EL SISTEMA VIARIO

Art. 6.13.1.- Definicion.

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 el plano de "Estructura General Viaria y Sistema Dotacional" a escala 1/5.000 se grafían las carreteras, travesías, penetraciones a núcleos urbanos y vías primarias más importantes. Las restantes se describen en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas" a escala 1/2.000.

Art. 6.13.2.- Tipos de vías.

Carreteras: Las vías de dominio y uso público, ya sean estatales, provinciales o municipales, proyectadas y construidas para la circulación de vehículos automóviles, reguladas por la Ley 25/1988, de 29 de Julio (Ley General de Carreteras).

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.

Vías de enlace
y travesías: Son vias 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.

Vías primarias: Son vías cuya función es canalizar los recorridos más largos en la ciudad, sirviendo de distribuciones de las vías locales.

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.

Art. 6.13.3.- Desarrollo.

1. En Suelo Urbano, los planos "A" "Calificación, Usos y Sistemas" 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.

Art. 6.13.4.- 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 afectuadas 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.

2. La ejecución, reforma o ampliación de las carreteras o vías en las que sus condiciones estén suficientesmente definidas por el PGOU. se harán por el Plan Parcial del sector de Planeamiento donde estén enclavadas, o en otro caso mediante Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización, si es de iniciativa municipal o de cualquier organismo competente a este fin.

Capitulo 6.14
DETERMINACIONES SOBRE EL SISTEMA PORTUARIO

Art. 6.14.1.- Definición.

El Sistema General Portuario está constituido por el conjunto de espacios incluidos en el futuro puerto deportivo pesquero de Nerja y su zona de servicio.

El régimen de los espacios portuarios se ajustará a lo dispuesto en la legislación específica en la materia. Se respetará además, lo que por razones urbanísticas y en ejercicio de las competencias atribuidas por la Ley del Suelo a los Ayuntamientos, se establece en estas Normas y en los Planes que desarrollen las determinaciones de este Plan General.

El ámbito territorial del Sistema General Portuario se define en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas" de este Plan General.

Art. 6.14.2.- Usos.

Dentro del área portuaria se admiten como usos principales, los de terciario, industria, almacén y oficinas, y los demás directamente relacionados con las funciones del puerto, respecto al transporte, almacenaje y distribución.

Art. 6.14.3.- Ordenación interior del recinto portuario.

Para la ordenación del recinto portuario se formulará por la entidad promotora del Puerto, un Plan Especial que tendrá por objeto definir su organización interna a efectos de la concesión de licencias urbanísticas, así como la regulación de las actividades que puedan establecerse en su interior.

Art. 6.14.4.- Determinaciones del Plan Especial.

El Plan Especial que se prevé en las presentes Normas para la ordenación del área portuaria contendrá, además de los objetivos expresados en el artículo antecedente las determinaciones contenidas en la ficha de característica incluida en el documento sobre "Regimen del Suelo y Gestión".

La inclusión del recinto portuario en el ámbito de un Plan Especial implica la suspensión del procedimiento de concesión de licencias hasta tanto no se formule y apruebe aquél.

Capitulo 6.15
DETERMINACIONES SOBRE EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 6.15.1.- 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 habitantes 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 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 energía eléctrica de abastecimiento, y red de telefonía y comunicaciones.

El sistema general de infraestructuras básicas y servicios está representado en el plano de "Infraestructuras Básicas de Servicios Urbanos", a escala 1/5.000.

Capitulo 6.16
PROTECCION Y SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Art. 6.16.1.- 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.

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. 6.16.2.- Servidumbres y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias.

Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto éstas mantengan consideración a tenor

de lo preceptuado en la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de Julio, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respecto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría.

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 "Calificación, Usos y Sistemas"

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 protección 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 máxima 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.

En los caminos y carreteras secundarias, la zona de servidumbre será de siete metros como mínimo siempre que no esté consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación de este Plan; en dicho caso, el Ayuntamiento considerará la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.

La zona de dominio público en los caminos y carreteras secundarias incluirá al menos una franja de 3 m. de anchura a partir del límite exterior de la calzada.

Art. 6.16.3.- Protección de trazados de infraestructuras.

La protección respetará los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes. No obstante como mínimo ésta será, salvo estudios que lo justifiquen adecuadamente en infraestructuras generales de servicios urbanos de 5 metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

Capitulo 6.17
SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE.

Art. 6.17.1.- Definición.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación de costas, son de uso y dominio público la zona marítimo-terrestre o espacio de las costas que baña el mar en su flujo o reflujo o donde alcancen las mayores olas en los temporales ordinarios y las playas, esto es; las riberas del mar formadas por arenales o pedregales de superficie plana, con vegetación nula o escasa y característica.

Las condiciones urbanísticas de los suelos obtenidos al mar bien por la propia dinámica litoral o por rellenos artificiales, se regularán mediante un Plan Especial que desarrollará las determinaciones del Plan General y de la legislación específica que regula la costa y los puertos.

Aquellos suelos ganados al mar se regularán por el referido Plan Especial, que fijará unas cesiones y aprovechamientos equiparables a las del Suelo Urbanizable de Uso Terciario.

Art. 6.17.2.- Condiciones de uso.

Las condiciones de uso de la zona de dominio público marítimo terrestre se ajustarán a lo previsto en la Ley de Costas 22/1988, de 28 de Julio, y a su Reglamento, aprobado por RD 1471/1989, de 1 de Diciembre. En el desarrollo de la gestión del Plan General, el Ayuntamiento deberá redactar conjuntamente con la Jefatura Provincial de Costas una "Normativa Complementaria y Planos de Usos e instalaciones permitidas en el Litoral", que con carácter general y a título indicativo recogerá las siguientes ordenanzas:

- En las 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 especificadas en la Normativa referida.

  Con carácter genérico, estos establecimientos se atendrán a las siguientes determinaciones:

- La distancia mínima entre ellos será de 100 m.
- La ocupación máxima será de 20 m2.
- La franja libre mínima desde la orilla será de 6,0 mts.
- 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.

Art. 6.17.3.- Licencias.

La concesión o autorización administrativa para la utilización de la zona de dominio público marítimo-terrestre o playas no bastará para la ejecución de las obras, instalaciones o usos permitidos, sino que será preceptiva asimismo la licencia municipal.

La Administración Municipal podrá oponerse 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 la zona de baños o reposo.

Capitulo 6.18
NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION.

Art. 6.18.1.- Definición de conceptos y clasificación de viales en relación a las alineaciones.

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 de calle o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.

g) Alineación exterior de parcela: es la línea de fachada de dicha parcela.

h) Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.

i) Anchura de viales: es la medida lineal comprendida entre alineaciones de sus márgenes.

j) Anchura de calzada: es la medida lineal correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

k) Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal 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.

l) Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

Art. 6.18.2.- Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las grafiadas en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas" 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. 6.18.3.- Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presenten medianeras coincidirá con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

Art. 6.18.4.- 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. 6.18.5.- Alineación de parcela sometida a edificación exenta.

a) La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a las ordenanzas de edificación exenta (BE, PM, UAS y TE), será la línea de silueta del edificio existente.

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 ya consolidadas.

Art. 6.18.6.- Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometido al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que la 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 fijada por el Ayuntamiento a través de un Expediente de Alineaciones.

Art. 6.18.7.- Desarrollo de las alineaciones y rasantes a través del "Expediente de Alineaciones".

Cuando el establecimiento de alineaciones y rasantes de una parcela a efectos de concesión de licencia ofrezcan dudas, ó haya que realizar un ajuste de las mismas, se efectuará de forma previa a dicho acto mediante el correspondiente "Expediente de Alineaciones", a escala 1/500 que especificará y adaptará para la parcela o manzana en cuestión las determinaciones establecidas por el Plan General a estos efectos y que por tanto podrá incluir las siguientes determinaciones:

- Anchura de vial.
- Línea máxima de edificación.
- Establecimiento de patios, porches o soportales en la fachada.

- Especificación de los vuelos máximos permitidos, chaflanes según Ordenanza.
- Rasante de vial en el frente de la parcela.

Art. 6.18.8.- Tira de cuerdas.

En todos los casos de concesión de licencia de obras de edificación se llevará a efecto la tira de cuerdas de la edificación sobre la parcela donde se actua, teniendo como base el plano de emplazamiento, visado por el colegio profesional correspondiente, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

Art. 6.18.9.- Definición de la rasante de un vial.

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos de "Calificación, Usos y Sistemas" 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 de Urbanización ó estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso éste será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial dé fachada.

Art. 6.18.10.- Estudios complementarios de alineaciones y rasantes.

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, ó estén contemplados en las normas del presente Plan General.

TITULO VII
REGIMEN ESPECIAL DE PROTECCION

Capítulo 7.1
MEDIDAS GENERALES DE PROTECCION

Art. 7.1.1. - Definición.

Con la denominación de medidas generales 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 generales de protección son las que se definen en los artículos siguientes.

Art. 7.1.2. - 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 de otras instancias administrativas. Asimismo será respetuosa con el paisaje no alterando su armonía. En todo caso, habrá de observar las prescripciones establecidas por la legislación sectorial de Carreteras.

Art. 7.1.3. - Regulación de los carteles y otros medios de publicidad en los edificios.

Los carteles, anuncios y rótulos semejantes 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 manifiestan 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 CENTRO HISTORICO DE NERJA/MARO del Suelo Urbano se estará además de lo anterior, a lo dispuesto en sus Normas específicas del título VI de estas Normas.

Art. 7.1.4. - 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.

Para la mejora de las condiciones estéticas, el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará éstas y otras situaciones análogas.

Art. 7.1.5. - Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal de Nerja 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 fachadas.

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. 7.1.6. - Instalaciones en la vía pública.

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Estas sólo podrán construirse en los casos en que el Iltmo. Ayuntamiento de Nerja expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional y deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros y cubriciones con el sistema exclusivo de toldetas móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a

través incluso del propio espacio cubierto por las tolderas, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente.

Capítulo 7.2
MEDIDAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO

Art. 7.2.1. - Protección del medio urbano de los núcleos de Nerja y Maro.

En las zonas calificadas como Centro Histórico de los núcleos de Nerja y Maro, el Ayuntamiento podrá delimitar sendos ámbitos para la redacción de Planes Especiales de Reforma y Protección Interior, de iniciativa municipal, con objeto de proteger el patrimonio edificado de mayor valor y delimitar aquellas áreas del medio urbano que deben ser objeto de una especial valoración por sus connotaciones en cuanto a la identificación de la imagen turística del municipio. Estos Planes establecerán las limitaciones de uso y renovación urbana que sean necesarias en dichos ámbitos, considerando criterios más restrictivos, en su caso, que los del propio Plan General.

Art. 7.2.2. - Protección de bienes culturales arqueológicos.

La riqueza arqueológica del subsuelo del término municipal, fruto de asentamiento de anteriores culturas, impone un tratamiento adecuado de tal patrimonio de modo que se impida la desaparición de tales restos y se favorezca su estudio y pervivencia. En razón de ello, la presente normativa tiende a la preservación de la riqueza arqueológica actualmente conocida, sobre la base de unas concretas medidas de protección que se desarrollan más adelante en los artículos dedicados al Inventario del patrimonio cultural, arqueológico e histórico.

Arqueológicamente el término municipal de Nerja presenta unas características muy particulares; su problemática, en consecuencia, requiere de soluciones especiales. El Plan General propone que por el Ayuntamiento se impulse la redacción de una Carta Arqueológica del Municipio que desarrolle una información pormenorizada del legado que hoy es identificable así como de los vestigios que permitan investigaciones sobre el pasado histórico del lugar.

Art. 7.2.3. - Inventario del Patrimonio Cultural y Arqueológico.

Independientemente de la legislación sectorial aplicable en cada caso, el presente Plan General establece un Inventario de patrimonio sobre el que se señalan una serie de condiciones de protección y que viene reflejado en los planos correspondientes “i” y “j”

Art. 7.2.4. - Relación de bienes de patrimonio inventariados.
La siguiente relación de bienes de patrimonio cultural y arqueológico tiene su correspondencia en la documentación gráfica específica del Plan General sobre protección del patrimonio.

1- Cueva de Nerja
2- Alrededores de Maro
3- Castillo de Nerja o Castillo Alto
4- Castillejo del Río de la Miel
5- Torre vigía Arroyo de la Miel
6- Torre vigía de Maro
7- Torre vigía del Pino
8- Torre vigía de la Caleta
9- Torre vigía de Macaca
10- Torre vigía de Nerja. La Torrecilla
11- Cueva Pintada
12- Cueva del Muro
13- Cueva sobre el Arroyo Sanguino
14- Abrigos del Río de la Miel
15- Cerro de la Desembocadura del Río de la Miel
16- Villa Romana de la Vega
17- Cerro de los Cacharrales
18- Calzada Romana de la Coladilla
19- Puente sobre el Arroyo de los Cazadores
20- Casco Urbano de Maro
21- Acueducto del Águila
22- Espolón de Tragalamoche
23- Parroquia de El Salvador
24- Ermita de Ntra. Sra. de las Angustias
25- Iglesia de Ntra. Sra. de las Maravillas.
26- Acueducto Tablazo

Cada uno de los elementos inventariados viene referido en una Ficha específica que figura como Anexo de la Normativa, figurando en la misma la zonificación dada a los yacimientos y que sirve para la regulación del grado de protección aplicable. Igualmente se señala el tipo de protección para los elementos arquitectónicos. De la relación anterior, debe indicarse que son Bienes de Interés Cultural declarados y por tanto sometidos a la legislación correspondiente, los siguientes elementos:

BIC- Cueva de Nerja
BIC- Alrededores de Maro
BIC- Castillejo del Río de la Miel
BIC- Torre vigía Arroyo de la Miel
BIC- Torre vigía de Maro
BIC- Torre vigía del Pino

BIC- Torre vigía de la Caleta
BIC- Torre vigía de Macaca
BIC- Torre vigía de Nerja. La Torrecilla

El resto del inventario señalado, tiene su nivel de protección señalado en la Ficha correspondiente, a excepción de los edificios que se indican en el artículo de protección arquitectónica.

Art. 7.2.5. - Criterios de catalogación arqueológica

Los criterios empleados para la catalogación y zonificación arqueológica han sido los siguientes:

- ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO A: Corresponde a los monumentos/yacimientos catalogados con el Tipo 1. En estas zonas la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

Son edificaciones y restos arqueológicos conocidos, sujetos a investigación científica, siendo conveniente establecer para cada uno de ellos una delimitación arqueológica que lleva implícita una zona de protección que será no edificable.

- ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO B: Previo a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierra en las zonas con esta catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeos.

Estos sondeos se consideran de urgencia, y como tales, sometidos a la normativa urgente sobre arqueología estatal y autonómica. Para la realización de los mismos se presentará en la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía el correspondiente proyecto.

Art. 7.2.6. - Tipología de yacimientos arqueológicos

Los yacimientos arqueológicos se subdividen en dos tipos:

Tipo 1.- Yacimiento arqueológico monumental de primer grado, declarado o no Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural, de carácter Nacional por Decreto-Ley.

Tipo 2.- Yacimiento arqueológico monumental de segundo grado detectado en superficie, con indicios arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

Art. 7.2.7. - Normativa de protección de yacimientos arqueológicos

1) En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (**Tipo-1**) se prohibe por la legislación vigente toda operación de desarrollo incluyendo la edificación y la urbanización.

2) En los suelos en que existen yacimientos detectados en su superficie, con indicios o indicadores arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (**Tipo 2**), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (Informe arqueológico negativo).

3) En los suelos en que exista documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico por parte de la Administración. Para proceder a su desarrollo urbanístico o edificación tendrá que darse el supuesto nº 2.

4) Cuando no existan yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia, hallazgos casuales, la Corporación Local tomará las medidas suficientes que garanticen la protección del mismo, de acuerdo con los apartados 1, 2 y 3. Ésta pondrá en conocimiento a la Delegación Provincial de Cultura la existencia del descubrimiento, atendiendo a las obligaciones establecidas por la Legislación y en aplicación del artículo 50, de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Art. 7.2.8. - Normativa de protección arquitectónica

Esta normativa se aplicará a aquellas edificaciones que por su caracter singular y monumental, o por razones histórico artísticas, deben ser conservadas integramente, preservando todas sus características morfológicas.

Se autorizarán las obras de consolidación, restauración y las que tengan por finalidad el mantenimiento y refuerzo de sus elementos estructurales con la eventual sustitución parcial de éstos así como mejora de sus instalaciones. Se permitirá la demolición de cuerpos de obras que hubieran podido ser añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos primitivos. Por último se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y todos los elementos característicos de sus fachadas

A continuación se listan los elementos que están regulados por esta normativa:

19- Puente sobre el Arroyo de los Cazadores
21- Acueducto del Águila
23- Parroquia de El Salvador
24- Ermita de Ntra. Sra. de las Angustias
25- Iglesia de Ntra. Sra. de las Maravillas.
26- Acueducto Tablazo

Art. 7.2.9. - Normativa de caracter general de protección del patrimonio

La normativa siguiente será de obligado cumplimiento**:**

- Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio , del Patrimonio Histórico Español, modificado por el Real Decreto 64/1994, de 21 de enero.
- Ley 1/1991, de 3 de Julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Capítulo 7.3
PROTECCION DEL MEDIO FISICO - NATURAL

Art. 7.3.1. - 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 10 metros.

La anchura antes indicada se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, en la forma que ésta viene definida en la Ley de Aguas, y 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 desarrollarán 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 y la tala de arbolado.

Art. 7.3.2. - Protección de la zona de costa.

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación de costas son de uso y dominio público la zona marítimo terrestre y las playas.

2. En el desarrollo de la gestión del Plan General y con sujección a la legislación de Costas, el Ayuntamiento podrá redactar una Normativa Complementaria y Planes de Uso e Instalaciones permitidas en el medio litoral.

3. Será preceptiva la licencia municipal para la ejecución de obras, instalaciones ó usos permitidos en la zona marítimo terretre y su zona de protección.

Art. 7.3.3. - Protección del paisaje del entorno urbano.

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, a lo siguiente:

a) El respeto de las masas arbóreas del paisaje urbano de los núcleos urbanos y urbanizaciones de Nerja y Maro.

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) Se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquellas que por su destacada posición en el marco urbano o rural, requieran un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en la alteración del paisaje. El Ayuntamiento a través de sus órganos competentes considerará la conveniencia de regular dicha protección a través de un Estudio de Detalle o Plan Especial que ordene las posibles intervenciones.

Art. 7.3.4. - Protección de las masas forestales.

1. Se consideran masas forestales sometidas a las determinaciones de este Plan General, todas aquellas localizadas en el término municipal de Nerja, con independencia del regimen de propiedad del suelo, debiendo estar sometidas, en general a la regulación prevista por la Ley Forestal de Andalucía 2/1992.,

de 15 de Junio.

2. La tala de arboles situados en masas arbóreas quedarán sometidas al requisito de previa licencia municipal, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas a que hubiera lugar.

3. Cualquier cambio de uso que suponga la desaparición de parte de una masa arbolada, unicamente podrá autorizarse si se garantiza:

   a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente a la original.

   b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados, de especies autóctonas y porte adecuados.

Art. 7.3.5. - Protección de la fauna contra limitaciones al medio natural.

En suelo no urbanizable, será necesaria la obtención previa de licencia urbanística para la instalación de cercas, vallados y cerramientos, con cualquier tipo de finalidad que impida la libre circulación de la fauna.

Art. 7.3.6. - Protección del suelo contra la erosión.

Las solicitudes de licencia urbanística para cualquier obra ó actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras que afecten a una superficie superior a dos mil quinientos metros cuadrados ó un volumen superior a cinco mil metros cúbicos, deberá acompañarse de la documentación técnica adecuada para garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y nivel de erosión de los suelos. La concesión de la licencia podrá quedar condicionada a la adopción de las medidas correctoras necesarias.

El proceso de ocupación de suelos que presenten vegetación arbórea ó arbustiva debe efectuarse de forma secuencial, transformándolo sólo las zonas requeridas para los trabajos próximos en el tiempo, de forma que se eviuten procesos erosivos, arrastres de material e incidencia paisajística, por la denudación prematura de suelos.

Art. 7.3.7. - Protección de las pistas y caminos rurales

1. En aplicación de la Ley de Vías Pecuarias 3/1995, de 23 de Marzo, queda prohibida la ocupación ó interrupción de la vía mediante cualquier construcción, actividad ó intalación, teniendo la consideración dicho hecho de infracción urbanística grave.

2. Los caminos rurales son bienes de dominio público por lo que quedan sometidos a identico regimen del apartado anterior, siendo su anchura mìnima de cinco

metros.

Art. 7.3.8.- Protección ambiental y paisajística del entorno de la Autovía

Con objeto de integrar ambiental y paisajísticamente el trazado de la autovía del Mediterráneo, en fase de obra y en fase de utilización, el Ayuntamiento deberá realizar un estudio medioambiental que complete las determinaciones ambientales de las Declaraciones de Impacto Ambiental del MOPTMA.

TITULO VIII
REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Capítulo 8.1
DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 8.1.1.- Definición y ámbito.

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos clasificados como urbanizables en el plano de "Clasificación del Suelo", y se consideran por el Plan adecuados para ser urbanizados. El periodo de programación se indica por el Plan General en documento anexo.

Art. 8.1.2.- Determinaciones.

El Plan General regula su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Título, en las fichas reguladoras de los Sectores y en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas".

Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se incluyen en las fichas de "Regimen jurídico y Gestión" y en planos son las siguientes:

a/. Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.

b/. Iniciativa del planeamiento, indicando si es pública ó privada, de acuerdo con el sistema de actuación elegido.

c/. Asignación de usos globales y fijación de sus intensidad, determinando su edificabilidad bruta, y en su caso, densidad máxima de viviendas.

d/. Con carácter orientativo, se fijan algunos parámetros que inciden en la

ordenación.

e/. Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario local, que son en todos los casos vinculantes.

f/. Trazado orientativo de las redes básicas de servicios urbanos.

g/. Indicación del cuatrienio en que se incluye el proceso de ejecución del sector.

Art. 8.1.3.- Programación.

Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen, en principio, en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos.

El Programa de Actuación del PGOU señala para dichas etapas cuatrienales aquellos sectores de suelo urbanizable progamado cuyos Planes Parciales habrán de aprobarse en cada una de dichas etapas. En las fichas de los correspondientes sectores se espoecifica para cada uno de ellos, a los efectos señalados, su inclusión en el cuatrienio correspondiente.

Los criterios adoptados para determinar la programación de cada sector se encuentran en función de su localización respecto al suelo urbano, las condiciones urbanísticas de su entorno próximo y la dinámica de desarrollo urbano prevista, de acuerdo con el propio modelo de crecimiento propuesto por el Plan General.

Art. 8.1.4.- Revisión del Programa.

La Revisión del Programa de Actuación del Plan General, que se realizará al final de cada cuatrienio, podrá en relación a esta categoría de suelo, según los casos:

a/. Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano, si en ejecución del Plan General estos terrenos han llegado a disponer de los servicios urbanos básicos, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

b/. Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado, cuando no se hubieran cumplido las determinaciones de la programación para uno ó varios sectores y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos en el presente Plan.

c/. Ampliar, para parte de dicho suelo, el límite temporal de las previsiones del

Programa en otros cuatro años, ó en un plazo menor que se considere oportuno, de acuerdo con las circunstancias existentes.

Art. 8.1.5.- Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas. Cuando un Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de edificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

   La aplicación de las ordenanzas que se propongan para el Plan Parcial se ajustarán en sus principios y parámetros al conjunto de ordenanzas propuestas para el suelo urbano en la Normativa de este Plan. No obstante, justificadamente, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados en dichas ordenanzas, pudiéndose introducir modificaciones siempre que no se altere el volumen edificable máximo y la altura de la edificación prevista en cada ordenanza.

2. Las fichas reguladoras indican el aprovechamiento urbanístico de cada sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa 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 Título Sexto.

3. Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán de conformidad con lo establecido en el artículo 83.2 de la Ley del Suelo y Anexo al Reglamento de Planeamiento, así como con lo indicado en la ficha reguladora del sector, las reservas de terrenos necesarias para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo, centros culturales y docentes, centros sanitarios, religiosos y asistenciales, y demás servicios de interes público y social.

   Los Planes Parciales señalarán igualmente el carácter público ó privado de las dotaciones antes referidas, reservándose el Ayuntamiento la potestad de establecer como públicos determinados servicios de interés público y social. En todo caso, tendrán la consideración de públicas las dotaciones establecidas con tal carácter en el artículo 83.2 de la Ley del Suelo.

4. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria local y de los aparcamientos, de acuerdo con lo previsto en las presentes normas, con carácter general.

5. En las Fichas de planeamiento del suelo urbanizable programado tienen caracter vinculante las determinaciones que regulan el aprovechamiento tipo, la edificabilidad bruta, la máxima edificabilidad para uso residencial y de equipamiento complementario turístico, la densidad de viviendas, los porcentajes de las cesiones de suelo público, el uso principal e incompatible, y las ordenanzas de aplicación, a elegir entre las que se señalan, y que se pueden en su caso adaptar siempre que no se altere el techo edificable ni la altura máxima de la edificación. Igualmente tienen caracter vinculante los Objetivos y Criterios de Ordenación así como las condiciones señaladas en las Observaciones.

Capítulo 8.2
GESTION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 8.2.1.- Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable programado.

1. En el suelo urbanizable programado, todos los terrenos de cada sector deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación se contendrá en los Planes Parciales.

2. En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, en relación al aprovechamiento lucrativo del sector sea superior al 15 por 100 de éste.

3. Cuando la delimitación de la unidad de ejecución esté contenida en el planeamiento parcial, no será de aplicación el procedimiento previsto en el articulo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente plan, lo que se hará constar expresamente en la publicación del acuerdo.

Art. 8.2.2.- Obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del

aprovechamiento tipo que el Plan asigna con carácter general a cada área de reparto en suelo urbanizable programado, sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo ó simultaneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de la obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Art. 8.2.3.- Deber de urbanizar.

1. En suelo urbanizable programado, constituyen carga de urbanización que deberá ser costeada por los propietarios de la unidad de ejecución, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, los siguientes conceptos, de acuerdo con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

   a/. Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía electrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos, y sean de interés para la unidad de ejecución.

   b/. Las indemnizaciones procedentes del derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exigan la ejecución de los Planes.

   c/. El coste de redacción de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización, así como gastos originados por los proyectos de compensación ó reparcelación.

   d/. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales ó derechos de arrendamientos incompatibles con la ejecución del planeamiento.

El abono de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2. De igual manera, los propietarios del sector estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

Art. 8.2.4.- Condiciones de edificar y urbanizar.

Podrá edificarse en el suelo urbanizable programado, previamente a que los terrenos adquieran la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a/. Deberán estar aprobados definitivamente los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización del sector donde se actua.

b/. Se deberán cumplir los requisitos previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística, de tal forma que se garantice la total ejecución de los servicios urbanos al mismo tiempo que se ejecutan las obras de edificación.

TITULO IX
REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Capítulo 9.1
DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 9.1.1.- Definición y ámbito.

Constituyen el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio para ser urbanizables, de acuerdo con el modelo urbanístico propuesto por el Plan General, se han clasificado de esta forma en el plano de "Clasificación del Suelo", y no forman parte de la programación del Plan.

Los terrenos así clasificados, un único sector denominado SUNP-RDT "Barranco de la Coladilla", el Plan General no los incorpora al Programa de Actuación, en base al especial interés estratégico por su singular localización, valor de oportunidad y por sus características relevantes para el desarrollo turístico de Nerja.

La situación de estos suelos no juegan un papel estructurante en el modelo territorial del Plan, pero aportan una oferta diferencial de posición que el Plan General considera valiosa para demandas especializadas y singulares en ofrecer nuevos productos turísticos. Estos suelos presentan un valor de oportunidad al tratarse de terrenos de titularidad pública, cuyo desarrollo es considerado de excepcional interés para el municipio. Y por último presenta caracteristicas relevantes en cuanto a los usos y actividades que se pueden implantar en relación con la imagen turística del municipio, que suponen demandas estructurantes ajenas al normal funcionamiento del mercado inmobiliario en Nerja, que no aconsejan su inicial programación.

Art. 9.1.2.- Regimen del Suelo Urbanizable No Programado sin Programa de Actuación Urbanística.

Hasta tanto no se aprueben el correspondiente Programa de Actuación Urbanística (PAU), los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a los dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Suelo y a lo establecido en el Título Décimo de estas Normas para la regulación del suelo no urbanizable. Asimismo deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en el Planeamiento, no dificultando las actuaciones que permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos previstos en la ficha correspondiente.

Art. 9.1.3.- Delimitación del ámbito del PAU.

1. Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado se desarrollarán en el área del Programa de Actuación Urbanística que establece el Plan General.

   Cualquier imprecisión en los límites del área del Programa de Actuación Urbanística u omisión en sus determinaciones serán resueltas por el propio Programa, sin contradecir en ningún caso la Ley del Suelo y las Normas del Plan General.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo primero anterior, el Programa de Actuación Urbanística que se formule podrá referirse a ámbitos mayores ó menores, siempre que:

   a/ Dichos ámbitos constituyan unidades urbanísticas integradas conforme a lo definido en el articulo 71.2 del Reglamento de Planeamiento.

   b/. No se imposibilite ó dificulte el desarrollo del resto de los terrenos del área no incluidos en el PAU.

3. En todo caso, cada Programa de Actuación Urbanística integrará conjuntamente con los Sistemas Generales, adscritos ó incluidos en el mismo, una sóla área de reparto.

Art. 9.1.4.- Ficha de características.

De acuerdo con los objetivos que se señalan para el área del Programa de Actuación Urbanística, y conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley del Suelo y en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el Plan General indica en la correspondiente ficha, incluida en la documentación sobre "Regimen del Suelo y Gestión", las siguientes determinaciones:

a/. Los usos globales permitidos, expresando el carácter excluyente, alternativo ó compatible de los mismos, con señalamiento de los usos incompatibles.

b/. En su caso, niveles de intensidad de dichos usos, entendiendose que cuando el Plan General determina edificabilidades máximas debe entenderse referidas al conjunto de usos permitidos en el área, sin incluir los terrenos destinados a sistemas generales y equipamientos.

c/. Las características técnicas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, en función de los distíntos usos del área delimitada.

d/. Los sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que les corresponde con objeto de que se integre en el modelo territorial del Plan.

Dichas determinaciones tienen carácter vinculantes, así como cualquier otra determinación de las que se incluye en la ficha de características.

Art. 9.1.5.- Desarrollo y características de ordenación del PAU.

1. El Programa de Actuación Urbanística es el instrumento que determina la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado, con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable programado.

2. El Programa de Actuación Urbanística al determinar los diferentes usos permitidos por el Plan General podrá concretar ó adaptar dichos usos previstos proponiendo otros, siempre que estos resulten complementarios ó compatibles con los señalados en la correspondiente ficha de características.

3. Con la aprobación del Programa de Actuación Urbanística, el sector ó sectores comprendidos en su ámbito adquieren la categoría de suelo urbanizable programado, apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

   El Plan ó Planes Parciales y los Planes Especiales de Sistemas Generales que

desarrollen el Programa de Actuación Urbanística, tendrán como objetivo, entre otros, ordenar detalladamente el territorio completo afecto a cada etapa de ejecución de dicho programa, ó a la totalidad del suelo incluido en el programa, si se hubiera previsto una sóla etapa.

Dichos Planes Parciales y los correspondientes Planes Especiales para Sistemas Generales se podrán tramitar conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanística. En todo caso será obligatoria la tramitación conjunta con el Programa de Actuación Urbanística del Plan Parcial correspondiente a su primera etapa.

Capítulo 9.2
GESTION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 9.2.1.- Iniciativa de la formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística.

1. El Ayuntamiento podrá autorizar, de conformidad a lo previsto en estas Normas, la formulación del correspondiente Programa de Actuación, con la finalidad de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos, y de acuerdo con lo previsto en la ficha de característica del área de suelo urbanizable no programado.

2. La formulación y ejecución del PAU podrá corresponder a:

a) Al propio Ayuntamiento de Nerja.

b) Al adjudicatario directo sin necesidad de concurso, en los supuestos previstos en la legislación vigente.

c) Al adjudicatario en virtud de concurso convocado al efecto.

Art. 9.2.2.- Modos de formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística.

1. El Programa de Actuación Urbanística se podrá formular y ejecutarse, de manera genérica, mediante alguno de los procedimientos que se citan a continuación:

   a) Formulación y ejecución mediante concurso.

b) Formulación sin concurso por el Ayuntamiento y ejecución por concurso.

c) Formulación y ejecución sin concurso por el Ayuntamiento ó por particulares.

2. Formulación y ejecución mediante concurso.

El Ayuntamiento de Nerja podrá convocar un concurso para la formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística, de conformidad con las determinaciones y criterios del Plan General y del TR de la Ley del Suelo/92 en sus artículos 177 a 179.

3. Formulación sin concurso por el Ayuntamiento y ejecución por concurso.

De acuerdo con las previsiones del Plan General y sin detrimento de los programas en él establecidos, el Ayuntamiento de Nerja podrá formular el Programa de Actuación Urbanística sin que sea necesario la convocatoria de concurso. Una vez formulado directamente el PAU, el Ayuntamiento convocará concurso para la ejecución y desarrollo de áquel. Las bases del correspondiente concurso se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 177.3 del TR de la Ley del Suelo/92.

4. Formulación y ejecución sin concurso por el Ayuntamiento.

En este caso, una vez formulado el PAU, el Ayuntamiento de Nerja podrá, sin necesidad de concurso ejecutarlo:

a) Directamente.

b) Directamente, con la colaboración de particulares.
En cuyo caso, los propietarios de suelo, en cuantía superior al 60% del total del área, tendrán derecho a reclamar su intervención en la ejecución del programa, como colaboradores de la Administración al amparo del artículo 191 del Reglamento de Contratos del Estado.

c) Mediante la intervención de otras Entidades ó Sociedades con capital mayoritario público.

5. Formulación y ejecución sin concurso por los particulares.

Asimismo podrán formularse y ejecutarse el Programa de Actuación Urbanística sin previa convocatoria de concurso por particulares, cuando se trate de terrenos que el Plan expresamente haya destinado a actividades relevantes ó considerado de especial importancia. En estos casos se estará a lo dispuesto en el artículo 180.2

del TR de la Ley del Suelo/92.

Art. 9.2.3.- Formulación y ejecución del PAU correspondiente al SUNP-RDT.

El Programa de Actuación Urbanística correspondiente al área de suelo urbanizable no programado delimitado por el Plan General, dadas sus condiciones específicas y de interés socieconómico para el municipio de Nerja, se podrá tramitar en cualquier momento a partir de la entrada en vigor del Plan General. La formulación y ejecución del PAU se podrá realizar mediante cualquiera de los procedimientos indicados anteriormente.

Art. 9.2.4.- Obligaciones de los adjudicatarios.

1. Una vez aprobado con carácter definitivo el PAU, las facultades de derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

2. En cualquier caso, los adjudicatarios estarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones, limitaciones y cargas impuestos en el propio Programa de Actuación Urbanística, en las Bases del Concurso, ó en su caso, en el acuerdo de adjudicación, así como en las previstas en estas Normas, las cuales no podrán ser inferiores a las indicadas para el suelo urbanizable programado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 177.3 del TR de la Ley del Suelo/92.

Art. 9.2.5.- Deber de urbanizar.

1. Los adjudicatarios de un Programa de Actuación Urbanística estarán sometidos al deber de costear y ejecutar la urbanización.

2. En suelo urbanizable no programado, constituyen carga de urbanización que deberá ser costeada por el adjudicatario del PAU los siguientes conceptos, de acuerdo con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

   a/. Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía electrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, previstas en el ámbito de la unidad de ejecución.

   b/. Las indemnizaciones procedentes del derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exigan la ejecución de los Planes.

   c/. El coste de redacción de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización, así como gastos originados por los proyectos de compen-

sación ó reparcelación.

d/. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales ó derechos de arrendamientos incompatibles con la ejecución del planeamiento.

3. Los adjudicatarios del Programa de Actuación Urbanística habrán de costear igualmente las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación, debiendo garantizar el adecuado enlace con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura general del Municipio, y como mínimo las obras previstas en los apartados b) y c) del artículo 177.3 del TR de la Ley del Suelo/92.

   En todo caso, tendrán el deber de ejecutar dichas obras exteriores cuando así se establezca por las Bases del Concurso, ó en el acuerdo de adjudicación del PAU.

Art. 9.2.6.- Deber de ceder terrenos.

El deber de ceder los viales y las dotaciones y espacios libres, en la proporción indicada en la ficha de características del Plan General ó en la aprobación del PAU, corresponde al Adjudicatario, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

Art. 9.2.7.- Elección del sistema de actuación.

La elección del sistema la afectuará el Ayuntamiento, de conformidad con los siguientes criterios:

1º Cuando la ejecución corresponda a particulares adjudicatarios del PAU, mediante concurso ó sin él, se elegirá el sistema de compensación, cuando el adjudicatario ostente al menos el 60% de los terrenos del ámbito del PAU, sin computar los terrenos destinados a sistemas generales adscritos cuando estos fueran exteriores a dicho ámbito.

   En el caso de que la titularidad de los terrenos propiedad del adjudicatario no alcancen el porcentaje indicado, se actuará por expropiación, correspondiendo a dicho adjudicatario la condición jurídica de beneficiario de la expropiación.

2ª Cuando la ejecución del PAU corresponda al Ayuntamiento directamente ó mediante la intervención de Entidades ó Sociedades con capital mayoritario público, se actuará mediante expropiación correspondiendo a dichas entidades la condición jurídica de beneficiarios de la expropiación.

3ª Cuando la ejecución del PAU corresponda al Ayuntamiento directamente con la colaboración de los particulares, se actuará por cooperación.

Art. 9.2.8.- Declaración de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa.

La aprobación del Programa de Actuación Urbanística implicará, en su caso, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa, no solamente del ámbito territorial concreto para el que se formuló, sino tambien de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior.

TITULO X
NORMAS DE REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capitulo 10.1
DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 10.1.1.- Finalidad de las normas de regulación del Suelo No Urbanizable.

Conforme a lo previsto en la vigente Legislación del Régimen del Suelo, este Plan General tiene por finalidad el establecimiento de las medidas necesarias en el orden urbanístico para garantizar la protección del medio físico en el área comprendida. Para ello se han señalado e identificado los distintos espacios y zonas objeto de los diversos niveles de protección.

Art. 10.1.2.- Ambito de Aplicación de este Título.

Las normas contenidas en el presente Título X, serán de aplicación en todo el Ambito del municipio de Nerja, que haya sido clasificado por el Plan General como Suelo No Urbanizable.

Art. 10.1.3.- Contenido de las normas de regulación del Suelo No Urbanizable.

Para lograr su finalidad reguladora y protectora del medio físico, el Plan General ha realizado la clasificación del suelo rústico, como suelo no urbanizable, divididiéndolo en distintas Categorías, aplicables a las distintas partes del territorio en función de sus diferentes características, determinando aquellas zonas del municipio que deben someterse específicamente a protección, señalando los distintos usos que pueden autorizarse en cada caso, así como estableciendo las normas generales y particulares de protección.

Art. 10.1.4.- Definición y delimitación del Suelo no Urbanizable.

1. El Suelo No Urbanizable, es aquel suelo del término municipal que no puede ser destinado a los procesos de urbanización, bien porque deba ser específicamente protegido y conservado, o bien porque no sea necesario incluirlo como suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con el programa de desarrollo de suelo previsto por este Plan General.
2. Constituirán el suelo no urbanizable del Término Municipal:

    a) Los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola forestal o ganadero, y por razón del modelo territorial elegido, se clasifican de esta manera al objeto de evitar cualquier actuación de urbanización de los mismos, y de preservar a la vez sus características naturales y/o su riqueza productiva.

    b) Los espacios que el Plan determina de forma específica, para otorgarles un determinado nivel de protección, en razón a su excepcional valor agrícola, forestal, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, histórico-culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Art. 10.1.5.- Categorías y delimitación del Suelo No Urbanizable.

El suelo no urbanizable se divide en diversas Categorías, en función de las razones específicas de protección y de las características propias del territorio. Las Categorías se agrupan de la siguiente manera:

a) Suelo no urbanizable con Protección Integral - (PI)
    - PIL - Protección Integral Litoral
    - PIY - Protección Integral Yacimiento Arqueológico
    - PIC - Protección Integral Cerros

b) Suelo no Urbanizable con Protección Especial - (PE)

PES - Protección Especial Complejo Serrano
PEA - Protección Especial Agrícola en zonas de Huertos
PEM - Protección Especial Montes de Málaga
PEC - Protección Especial Márgenes Río Chíllar

c) Resto de Suelo no urbanizable - (NU)
NUC - Suelo no Urbanizable Común
NUR - Zonas de Reordenación de Asentamientos diseminados

La delimitación de todas estas áreas por Categorías, viene reflejada en el Plano de Regulación del Suelo no Urbanizable, a escala 1:10.000.

Art. 10.1.6.- Efectos y Aplicación de la normativa de Suelo No Urbanizable.

1. Las determinaciones dispuestas por este Plan respecto al Suelo No Urbanizable, tienen capacidad de vinculación tanto para la Administración como para los particulares y son inmediatamente ejecutivas, siempre que no contravinieren o fuesen contradictorias con lo previsto en otros documentos de regulación del suelo rústico de aplicación preferente de orden o ámbito superior.

2. Cuando existan Planes que regulen un ámbito más específico y detallado como los que se refieran específicamente a espacios catalogados o espacios declarados Parques en alguna de las modalidades previstas por las leyes vigentes, se estará a lo dispuesto en los reglamentos y normas de los mismos.

3. En su ausencia y en aquellas zonas que no precisen de regulación posterior, serán inmediatamente aplicables las determinaciones del Plan General, cuyo caracter restrictivo o de protección persiga el objetivo de evitar actuaciones contrarias a la estrategia del mismo respecto del suelo rústico.

Art. 10.1.7.- Necesidad de formulación de Planes Especiales.

1. La inmediatez de la ejecutividad de las determinaciones del Plan sobre el Suelo no Urbanizable quedará condicionada en lo que se refiere a los aspectos de caracter más propositivo sobre el medio rural, en aquellas zonas donde previamente se hayan de redactar Planes Especiales, lo que corresponderá particularmente a los siguientes supuestos:

a) Establecimiento, cambio o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.

b) Actuaciones de la Administración, no previstas en este Plan sobre esta clase de suelo.

c) Establecimiento de nuevas medidas de protección, regulación o gestión, en áreas, señaladas o no en este Plan por los Organismos Competentes.

d) Establecimiento de usos en el Suelo no Urbanizable Común, que aunque autorizables desde este Plan supongan una intervención de suficiente envergadura o de impacto sustancial en el territorio, muy en particular dotaciones de caracter terciario como complejos de ocio, o grandes equipamientos, etc. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda el estudio de la volumetría, la forma de realizar la urbanización, los accesos, los aparcamientos, etc., exigirá la redacción del mencionado Plan Especial.

e) Actuaciones posteriores de Protección del Paisaje y/o de conservación de determinados lugares y paisajes (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques naturales, perímetros edificados). Esta protección se podrá concretar bien mediante la redacción de Planes Especiales Rectores de Uso y Gestión, bien de Catálogos de bienes afectados o protegidos, o bien mediante declaraciones individualizadas.

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) Actuaciones específicas de mejora del medio natural y rural que vayan destinadas a propiciar unas condiciones de explotación más racionales, rentables y ecológicamente sostenibles, o que vayan enfocadas a la reordenación de asentamientos dispersos en conflicto con el uso agrario.

h) Actuaciones de Restauración del territorio para recuperación del uso forestal, agrario o ganadero, o bien para erradicación de actividades urbanas no deseadas.

2. En los documentos de Plan Especial se contemplarán al menos los siguientes aspectos:

a) Necesidad de la actuación y justificación de la conveniencia de la misma.

b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

c) Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido, pertinentes al servicio de la instalación.

d) Estudio de Evaluación del Impacto que se pueda o se vaya a producir sobre el medio natural, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas y explicando las medidas de restauración y aminoración de impactos que se prevén.

Art. 10.1.8.- Compatibilidad con otras legislaciones y con el PEPMF de la Provincia de Málaga.

1. Lo previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio de lo establecido por la legislación agraria, forestal, de aguas, de costas y resto de legislaciones sectoriales. Cualquier medida que suponga mayor precisión o nivel de protección, de las contenidas en este Plan será de aplicación suplementaria.

2. En particular, el Plan General de Nerja se inscribe en el marco del vigente Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de espacios y bienes protegidos de la Provincia de Málaga, cuyas propuestas de protección han sido recogidas y traspasadas a este documento y en algún caso desarrolladas a un mayor nivel de pormenorización, por lo que para aspectos normativos o de regulación que pudieran no haber quedado suficientemente definidos, serán en todo caso aplicables los que figuren en el mencionado Plan Especial.

Art. 10.1.9.- Régimen de autorizaciones municipales en Suelo no Urbanizable.

1. Para garantizar la efectividad de las disposiciones de este Plan General respecto del Suelo No Urbanizable, y sin perjuicio de las actuaciones previstas en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se consideran actos sometidos a la exigencia de previa obtención de licencia municipal, aquéllos que se relacionan a continuación:

a) Tala o destrucción por otros medios de árboles.

b) Carteles inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines anunciadores.

c) Construcción de imágenes y símbolos conmemorativos.

d) Adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales y zonas o instalaciones deportivas en medio rural, tanto náuticos como terrestres.

e) Construcciones y adecuaciones del terreno destinados al uso de la hostelería o el esparcimiento, incluidas las instalaciones no permanentes y de carácter desmontable.

f) Instalación de campamentos de turismo y campamentos públicos o sociales, así como la construcción en su interior de instalaciones de cualquier naturaleza.

g) Actividades extractivas de áridos o piedra, así como mineras, canteras, etc, e instalaciones a su servicio.

h) Infraestructuras de todas clases, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.

i) Instalaciones y tendidos eléctricos.

j) Vertederos y toda clase de depósitos de residuos, chatarra o desechos.

k) Obras para la realización de captaciones de agua.

12) Construcciones destinadas a vivienda aislada en sus tres modalidades indicadas en el art. 10.3.6.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto para casos particulares, las solicitudes de licencia referentes a usos o actuaciones incluidos entre los enumerados en el párrafo anterior, y de todos los que pretendan desarrollarse en Suelo no Urbanizable, deberán incluir una Memoria en la que se justifique el emplazamiento, se describan las transformaciones y repercusiones territoriales o paisajísticas que comporten y se expliquen las medidas a adoptar para garantizar su adaptación al medio.

Art. 10.1.10.- Otras Autorizaciones e Informes precisos para la tramitación de actuaciones en el suelo no urbanizable.

1. Además de la licencia municipal se deberá solicitar del Organismo Competente la obtención de la correspondiente autorización o concesión administrativa para aquellas actuaciones sujetas a dicho requisito por la legislación sectorial aplicable, en función de la materia de que se trate o del lugar en que se hayan de realizar.

2. Igualmente, siempre que esté estipulado por la naturaleza de la actuación solicitada, el Ayuntamiento antes de otorgar la licencia municipal, solicitará su tramitación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aportando los datos necesarios para estimar la compatibilidad de la actuación propuesta con las determinaciones de orden territorial o con la legalidad urbanística. Cuando por la envergadura de la actuación o por razones de otro orden, se considere conveniente, se podrá elevar una Consulta Previa a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Asímismo, por su parte la Comisión Provincial podrá solicitar del Organismo Competente, un informe sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta, a la luz de las normas y planes sectoriales que rijan la materia de que se trate.

3. En cualquiera de estos casos, el otorgamiento de la licencia municipal sólo se podrá realizar con carácter condicionado a la obtención del informe, autorización o concesión administrativa.

4. Por otra parte, la obtención de las autorizaciones o concesiones administrativas que resulten exigibles para el desarrollo de una actividad, o el informe positivo del organismo sectorial competente, no eximirán de la necesidad de obtener además la licencia municipal, ni presupondrá el otorgamiento de la misma.

Art. 10.1.11.- Evaluación de Impacto Ambiental.

1. Considerando lo previsto en la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, de la Presidencia de la Junta de Andalucía y sus reglamentos, se entenderá por Evaluación de Impacto Ambiental el conjunto de informes y análisis encaminados a identificar, predecir, interpretar y prevenir las consecuencias o los efectos que los proyectos o actuaciones que se pretende instalar, puedan originar sobre los elementos constituyentes del territorio y especialmente con aquellos que deben protegerse.

2. La Evaluación de Impacto Ambiental respecto de proyectos, instalaciones o actividades que pudieran afectar tanto al medio ambiente, como a los valores naturales y paisajísticos o al patrimonio arqueológico e histórico, serán solicitados en función de lo previsto en la legislación vigente, nacional y andaluza o de lo dispuesto específicamente en estas normas, debiendo ser presentados por el promotor de la actividad o proyecto a que se refieran y ser integrados dentro de la documentación necesaria para la tramitación de la autorización o licencia.

3. Igualmente se deberá realizar Estudio de Impacto Ambiental en aquellas actuaciones de caracter extraordinario o eventual, que no estando específicamente

previstas por estas normas, pudieran sin embargo ser autorizadas por el Organismo Competente.

4. El contenido de los Estudios de Impacto Ambiental abarcará los siguientes extremos, además de los indicados en el Art. 11 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 292/1995:

   a) Descripción general del Proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.

   b) Descripción del estado inicial del entorno territorial ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación con desarrollo de las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas.

   c) Evaluación de los efectos ambientales previsibles de la actuación así como el de las obras necesarias para y durante su realización.

   d) Criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

   e) Descripción de las medidas correctoras previstas y actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse.

   f) Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.

   g) Identificación de los principales aspectos socio-económicos del proyecto o actuación.

   h) Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio, y descripción de la metodología empleada.

Art. 10.1.12.- Parcelación y segregaciones.

1. En Suelo no Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones de caracter rústico, quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. Será considerada como parcelación rústica aquella división del terreno cuando sea para fines de explotación agraria y se ajuste a lo dispuesto en la legislación agraria. No obstante, existen determinados usos regulados por el Plan, que pueden instalarse en parcelas cuya superficie mínima viene señalada por el propio Plan.

3. Será considerada como parcelación urbanística cualquier división simultánea o sucesiva en dos o más lotes cuando su finalidad no sea agraria, cuando de lugar a

parcelas inferiores a lo dispuesto en este Plan para cada Categoría o el número de parcelas resultantes sea superior a tres parcelas, y en cualquiera de los casos cuando pueda dar lugar a un Núcleo de Población según viene definido posteriormente.

4. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia. No se permiten parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan la parcela mínima en cada caso.

5. Salvo que Normas de rango superior establezcan condiciones de caracter más restrictivo, las parcelaciones rústicas en Suelo No Urbanizable cumplirán las dimensiones mínimas correspondientes a las Unidades mínimas de Cultivo previstas según se trate de terrenos de regadío o de terrenos de secano.

Art. 10.1.13.- Demostración de la condición de regadío.

1. Para demostrar la condición de regadío en un terreno determinado, será necesario la presentación de los siguientes documentos:

   a) Certificado de técnico competente en el que se defina al menos lo siguiente: caudal disponible en estiaje (Agosto), descripción del regadío, sistema utilizado e instalaciones existentes.

   b) Certificado de la Delegación de Hacienda en el que se acredite su inscripción en el catastro como regadío sujeto a la contribución correspondiente.

2. En el caso de regadíos de nueva implantación, será preciso seguir el siguiente procedimiento, sólamente al término del cual se podrá considerar como regadío y realizar la segregación o subdivisión:

   a) Presentación de Proyecto de puesta en regadío, redactado por técnico competente, en el que se justifique al menos el caudal disponible en estiaje (Agosto), se proyecten las instalaciones a ejecutar según el sistema elegido, se definan las plantaciones y se valoren las obras a ejecutar.

   b) Presentación de certificado final de las obras redactado por el técnico Director de las mismas.

   c) Certificación del alta en el Catastro de Hacienda como regadío.

3. En ningún caso se considerarán regadíos a fincas que no tengan un caudal de agua disponible de al menos 0,2 litros por segundo y hectárea si el riego es "por

goteo"; 0,8 litros por segundo y hectárea si es "por aspersión" y 1,2 litros por segundo y hectárea si se riega "a manta". Los caudales citados se entienden continuos.

La transformación de fincas de secano en regadío con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General no dará lugar a que sean de aplicación en dichas fincas los parámetros urbanísticos que regulan los usos del suelo de regadío tal y como vengan definidos en esta Normativa, debiendo mantenerse la normativa urbanística que regula el suelo de secano.

Art. 10.1.14.- Núcleo de Población. Concepto y aplicación.

1. A los efectos de aplicación normativa del presente Plan General, se considerará que existe riesgo de formación de Núcleo de Población frente a cualquier actuación o intervención sobre el territorio, cuando tanto directa como indirectamente, pudiera estar encaminada a la instauración de un asentamiento residencial de características no previstas o no adecuadas a las normas y medidas establecidas para evitar los procesos de urbanización en cada Categoría del Suelo no Urbanizable.

2. El concepto de núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable en todas sus Categorías, tanto en los diversos tipos de protección como común.

3. El régimen derivado de la prohibición de que una determinada actuación suponga la formación de Núcleo de Población, es de aplicación igualmente a los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, mientras no tengan definitívamente aprobado su Plan Parcial correspondiente, que a los efectos será considerado como Suelo no urbanizable común.

Art. 10.1.15.- Condiciones objetivas de riesgo de formación de un núcleo de población.

1. Se considerará que existe riesgo y por tanto posibilidad de formación de un núcleo de población, cuando se dé al menos una de las condiciones objetivas que se enumeran a continuación. Ello será razón suficiente para prohibir o paralizar la actuación que se pretenda realizar, así como para denegar la licencia de obra que en este se sentido se solicitase.

2. En relación al territorio se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se dé alguna de las siguientes condiciones:

a) División parcelaria jurídica o física de terrenos en unidades inferiores a lo previsto en este Plan General para cada Tipo de Suelo No Urbanizable y/o utilización de las parcelas para fines y usos distintos a los previstos, aunque se tratase de usos temporales, estacionales, móviles o no estables.

b) Realización de Accesos exclusivos y/o materialización de nuevas vías rodadas al interior de una parcela o terreno, con anchura de rodadura superior a 2 m., o bien asfaltadas o con algún tipo de afirmado, sean con o sin encintado de aceras, cuando no estén justificadas por razones de la explotación agraria.

c) Realización de Servicios de Abastecimiento de agua potable de características inapropiadas para el riego y/o en instalaciones subterráneas.

d) Realización de redes o acometidas de energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes que se hubieran realizado, con captación o transformación comunes a todas ellas.

e) Realización de redes, obras o conducciones de saneamiento unificado para los lotes o parcelas que se hubieran realizado, o zonas de tratamiento, o emisarios.

f) Realización de cualquier construcción del tipo Centros sociales, instalaciones deportivas de ocio y recreo, etc., que pudieran servir a los propietarios de los terrenos o parcelación.

g) Emisión de Publicidad referente a la parcelación con advertencia explícita o implícita de sus fines, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en vía pública, octavilla, anuncios en prensa, radio, etc.).

h) Construcción o existencia de edificios destinados a vivienda en cantidad, situación o proporción superiores a los autorizados para cada Tipo y Categoría de Suelo no Urbanizable.

i) Afección a una parcela de terreno de una edificación en principio autorizable, con superficie, proporción o diámetro inscrito, inferiores a los mínimos establecidos por estas Normas según tipos de suelo.

j) Separación entre edificaciones para vivienda autorizables que resulte inferior a 50 metros.

Art. 10.1.16.- Sanciones y procedimiento frente a infracciones en suelo no urbanizable.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en materia de disciplina urbanística en las Leyes y Reglamentos vigentes, toda vulneración de lo previsto en este Plan General, que suponga la destrucción o puesta en peligro de los elementos y valores protegidos, obligará, en todo caso, y en la medida en que ello sea posible, a la restitución del bien dañado a la situación en que se pretendía conservarlo independientemente de las sanciones que puedan imponerse. En ningún caso, ni aún mediando la imposibilidad de restituir el valor vulnerado, podrán levantarse las limitaciones de uso que con arreglo a este Plan pesen sobre los terrenos afectados.

2. Igualmente, toda infracción de las normas sectoriales sobre montes, aguas, minas, etc. cuyos mecanismos de protección hayan sido expresamente invocados en este Plan al servicio de los fines del mismo, será puesta por la Administración urbanística en conocimiento del Organismo competente, para que se inicie, en su caso, el correspondiente expediente sancionador y ello sin perjuicio de la inmediata aplicación de las medidas contempladas en el párrafo anterior para corregir el daño causado por la vulneración de las normas del presente Plan.

Art. 10.1.17.- Tramitación de eventuales modificaciones del Suelo no Urbanizable.

1. Las áreas de Suelo no Urbanizable por Categorías, previstas por este Plan, sólo podrán sufrir variaciones mediante Expedientes, bien de Modificación, bien de Revisión del presente Documento de planeamiento municipal.

2. Si se tratase de rectificaciones parciales o ajustes de límites que proporcionalmente no afecten de manera importante, una superficie de suelo inferior al 25% del conjunto general del territorio con algún tipo de protección, y sea declarada de interés municipal, la modificación podrá ser tratada como un cambio puntual de definición de las áreas y por tanto tramitada como Modificación de Plan General.

3. Si existieran modificaciones importantes del territorio sometido a alguno de los tipos de protección, o ya directamente, cambios sustanciales que afecten directamente a la clasificación y calificación del suelo del modelo territorial elegido por este Plan, las modificaciones se deberán tratar como Revisión de Planeamiento, si superan una superficie del 50% del suelo clasificado actualmente como urbanizable.

Capitulo 10.2

NORMAS GENERALES DE PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES Y TERRITORIALES.

Art. 10.2.1.- Contenido y aplicación.

1. En este Capítulo se desarrollan las normas que con caracter general e independientemente de cualquier otra normativa más específica, es preciso aplicar sobre el territorio con el fin de preservar sus características propias y proteger su mantenimiento y pervivencia.

2. Se consideran de aplicación general las Normas sobre Protección de Recursos del vigente Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (PEPMF), Título III, sección 1ª, si bien aquí se señalan aquellos aspectos que se han considerado más específicos del medio físico del término municipal de Nerja y que por tanto interesaba regular directamente desde el propio Plan General.

3. La aplicación de las presentes Normas Generales de Protección, corresponderá a todo el territorio clasificado como Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la Normativa Particular que fuese de aplicación en cada Categoría de Suelo en razón de su nivel específico de protección.

Art. 10.2.2.- Protección General de los recursos Hidrológicos.

1. Sin perjuicio de la más precisa definición y deslinde, que con arreglo a lo previsto por la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, pudiera realizar el Organismo de Cuenca respecto de los márgenes de los cauces existentes en el término municipal, se considerarán como tales y por tanto como particularmente protegibles, los cauces de los ríos Seco, Chíllar, de la Coladilla o de Cazadores, de Campillo, de Colmenarejos, de la Miel y de Cantarrijan, así como los de los principales arroyos que vierten a ellos, incluída el área de la desembocadura en la costa de cada uno de los ríos.

2. En todos estos ámbitos deberán de aplicarse las correspondientes Normas de Protección de recursos hidrológicos definidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico Provincial, así como en la legislación de Aguas vigente.
3. En particular, quedan prohibidas las obras, construcciones, o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos señalados, así como en el resto de los arroyos, ramblas y barrancos existentes, y en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

4. No se podrá realizar ningún cierre de fincas en la Zona de servidumbre de los bordes de los cauces, con una anchura de cinco metros a ambos lados de los márgenes, que serán de uso público. Asimismo, no se permitirá ninguna obra de urbanización o edificación, hecha excepción de las obras públicas pertinentes.

5. Podrá autorizarse la extracción de áridos de los cauces y márgenes, siempre que en la zona no estuviera prohibido por estas normas y que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal.

6. En la Zona de policía de aguas, con una anchura de 100 mts a cada lado de las márgenes, será necesario para la obtención de cualquier licencia informe previo de la Administración competente en la materia.

7. En aplicación del art. 50 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, que puedan afectar el dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

8. Respecto del control de los recursos hidráulicos, para la obtención de licencia municipal correspondiente a actividades industriales, extractivas, residenciales, terciarias o dotacionales, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto negativo sobre la cantidad remanente de los recursos hídricos de la zona y de mantenimiento de los mismos.

9. Respecto a la Protección de Aguas Subterráneas, queda prohibido a los establecimientos e instalaciones de todo tipo que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacterológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno. Para ello, la concesión de licencia municipal exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a las aguas residuales para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

10. Igualmente, la construcción de fosas sépticas para el saneamiento de edificios destinados a viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

11. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector de modo que las aguas resultantes conserven las mismas calidades físicas, químicas y bacteriológicas que tenían antes de ser utilizadas.

12. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art. 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, el otorgamiento de licencia municipal o de apertura de actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Art. 10.2.3.- Protección General de la Vegetación.

1. En las áreas de protección especial, se considerarán especies protegidas y por tanto no susceptibles de tala, las masas de árboles y arbustos de especies propias y características de la zona, así como los ejemplares aislados bien conservados de especies arbóreas. En las zonas de márgenes de cauces, se considerarán de igual manera las especies características de ribera. Se considerarán igualmente especies protegidas las que se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales y en las zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

2. La tala de los árboles más arriba referidos quedarán sometidas al requisito de previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3. En el suelo agrícola se procurará el uso de arbustos o juncales en los linderos de parcelas, en sustitución de vallados o cercados de otros tipos.

4. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado de protección general de los recursos hidrológicos.

Art. 10.2.4.- Protección General de la Fauna.

1. Se considerarán especies protegidas en el área, el conjunto de aves migratorias y/o polífagas que pueblan y/o visitan las zonas de matorral, masas de pináceas y riberas. Igualmente las aves visitadoras de acantilados así como las aves rapaces que anidan en los roquedos de la sierra. Se consideran como hábitas naturales de

especies, los espacios protegidos integralmente y la categoría de protección especial de sierras.

2. Sin entrar en una definición pormenorizada de las especies marinas, se establece la limitación a las actividades de pesca no controlada en todo el ambito de los Acantilados de Maro, así como a toda actividad de pesca submarina con artes o instrumentos destinados a la captura de cualesquiera de las especies, y a aquellas otras actividades que indirectamente tuvieran consecuencias en el deterioro de la vida subacuática en todo el ámbito litoral y marino.

3. Será necesaria la obtención de previa licencia municipal para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá en informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

4. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

5. En los pliegos técnicos de las obras se incluirá la obligatoriedad de protección de la avifauna, la limitación de los trabajos en la época de nidificación, y en su caso, la recogida previa de los nidos.

Art. 10.2.5.- Protección General del Suelo.

1. Se tendrá especial cuidado en las intervenciones que puedan afectar a la estabilidad y mantenimiento de los suelos, prohibiendo todas aquellas actuaciones que supongan arrastres o degradación de la capa vegetal, el inicio o agravamiento de procesos erosivos, descabalgamiento de roquedos, cortados y acantilados.

2. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de aterrazamientos producidos por la apertura de caminos, construcciones, instalaciones, cultivos, etc., en terrenos accidentados o por la disposición a fines de plantación en terraza, así como de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras, cuyas características conlleven la aparición de pendientes superiores a 15º, superen los desniveles superiores a 3 metros, afecten a una

superficie de más de 2.500 m2., o a un volumen superior a 5.000 m3., deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos y el afianzamiento de manera fiable y mantenible de las tierras removidas.

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

4. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimiento de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior. El Organo Competente para la autorización o licencia correspondiente lo será también para la aprobación del estudio de Impacto Ambiental.

5. En todo caso, se denegarán las licencias que se solicitaran para obras que no cumplimentaran los anteriores supuestos, y se paralizarán aquellas que pudieran iniciarse sin autorización, obligándose en estos últimos casos a la restitución del suelo en los términos modificados.

6. El proceso de ocupación de suelos que presenten vegetación arbórea ó arbustiva debe efectuarse de forma secuencial, transformándo sólo las zonas requeridas para los trabajos próximos en el tiempo, de forma que se eviten procesos erosivos, arrastres de material e incidencia paisajística, por la denudación prematura de suelos.

Art. 10.2.6.- Protección General del Paisaje.

1. La eventual implantación sobre el territorio de usos o actividades que por sus características pudieran generar un impacto sobre el paisaje, deberá justificar expresamente la forma de evitar o corregir de forma automática el impacto, lo que deberá figurar en el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental que se realice.

2. Se prohibe la instalación de todo tipo de carteles publicitarios, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, en todo el ámbito territorial clasificado como Suelo No Urbanizable, incluídos los márgenes de

las carreteras, autorizándose exclusivamente los paneles y señales informativos de interés público. Igualmente queda prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

3. Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en este Plan General, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

4. Se prohibe el almacenamiento de vertidos o basuras en todo el ámbito, debiéndose disponer los medios adecuados para impedir el abandono de basuras y desperdicios por parte de la población visitante. Los vertidos de materiales o extracciones de tierra que pudieran originarse en el suelo urbano o urbanizable deberán ser convenientemente trasladados y depositados en vertedero acondicionado.

5. Se prohibe expresamente la utilización de parcelas rústicas, arcenes o bordes de carreteras, caminos rurales o riberas de arroyos para el aparcamiento de vehículos rodados, pudiendose habilitar para instalar las idóneas barreras físicas que se vieran necesarias tales como zanjas, hitos de piedra, mojones bajos, etc.

6. Se prohibirá cualquier actuación que por su ubicación, volumen, altura, efectos sonoros, materiales, colores, u otros efectos, pudiera impedir, dañar, o dificultar la perspectiva y contemplación de los elementos especialmente protegidos, tanto desde los recorridos naturales públicos y de servidumbre, como por el hecho de su asociación visual, en el caso de pretenderse situar dicha actuación en proximidad a aquellos elementos.

Art. 10.2.7.- Protección General de los Yacimientos Arqueológicos y de interés científico.

1. En las zonas sujetas a protección integral de caracter arqueológico no se autorizará ningún movimiento de terreno o suelos sin el previo Informe de la Consejería de Cultura.

2. En los suelos en que se haya detectado directamente o existan indicios que hagan suponer la existencia de yacimientos de interés científico, esto es, no sólo los de interés histórico que constityen el patrimonio arqueológico con arreglo al art. 40 de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y

geomorfológicas de la zona, la concesión de licencia para cualquier actividad que pudiera implicar la alteración del medio, deberá ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, quien recabará en informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

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

Art. 10.2.8.- Protección General de las Vías Pecuarias.

1. Se prohibe la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados o cerramientos de cualquier tipo que dificulten el tránsito del ganado, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave.

2. Se considerarán sujetas a esta normativa las vías pecuarias existentes y registradas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (cañadas, coladas, cordeles y veredas), de acuerdo con la descripción incluida en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, aprobado por Orden Ministerial de 3 de Abril de 1971, publicado en el BOE de 13/03/71 y BOP de 30/03/71.

   En los casos en que no se haya realizado aún el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vías, el Ayuntamiento solicitará informe previo a la Consejería de Medio Ambiente para cualquier actividad que pudiera solicitarse.

3. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse, estarán sujetas a la obtención de licencia municipal, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

4. De acuerdo con la Disposición Adicional Primera del Anexo del Reglamento de Vía Pecuarias (BOJA 04/08/98) el Ayuntamiento de Nerja podrá solicitar la desafectación de los tramos de las vías pecuarias que discurran por suelo urbano ó urbanizable en las siguientes condiciones:

   a) Los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el PGOU como urbanos ó urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo

urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento de Vías Pecuarias, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente, se procederá a su desafectación con sujección a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio de la Junta de Andalucía y en el citado reglamento, quedando exceptuada del regimen previsto en la sección 2ª del Capítulo IV, Título I, de dicho reglamento.

b) No se incluyen en el supuesto anterior aquellos tramos de vías pecuarias que discurran por suelo urbano que carezca de continuidad respecto del núcleo urbano principal y el grado de edificación no sea superior al 50% respecto a la superficie total del tramo de vía pecuaria afectado.

Art. 10.2.9.- Protección General del Litoral.

1. En la zona litoral no se permitirá ni autorizará ninguna instalación de carácter permanente, sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley de Costas para las zonas de dominio público y servidumbres. Tampoco se autorizará la realización de obras que pudieran suponer un impedimento o dificultad para el acceso público a las playas.

2. Para la implantación de instalaciones provisionales o de temporada en las playas, sea cual sea su naturaleza y finalidad, deberá obtenerse la correspondiente licencia, para lo cual se exigirá la justificación de impacto negativo sobre las playas y las aguas marítimas, de las instalaciones que se pretenda implantar, quedando prohibido el levantamiento de cercados en la propia playa.

3. Cuando ello sea autorizable, la concesión de licencia para la implantación, modificación o ampliación de instalaciones, construcciones o usos que hayan de generar vertidos al mar, sea cual sea su mangnitud, quedará siempre condicionada a la obtención de la autorización del vertido correspondiente en los términos establecidos por las normas.

4. Fuera de las vías públicas de acceso a la costa y playas y de aquellos caminos donde así lo disponga el Ayuntamiento, queda prohibido el acceso de cualquier vehículo rodado de caracter privado, tanto de cuatro como de dos ruedas, incluso los de caracter recreativo o deportivo, con la sola excepción de los vehículos públicos de servicios, vigilancia y limpieza.

5. No se permitirá la acampada en ninguna de sus formas fuera de los recintos que se destinasen para ello.

6. Estará prohibida la práctica de navegación a motor en la zona marítima próxima y en todo caso hasta 200 m. de la orilla frente a las playas, excepto en aquellas

zonas o canales de aproximación a tierra, especialmente acondicionados para entrada y salida de los que practiquen dichas actividades, siempre que hubieran sido previamente autorizadas al efecto por el propio Ayuntamiento, y cuando estén convenientemente señalizadas o balizadas.

Art. 10.2.10.- Protección General de la Actividad Agropecuaria.

1. En el suelo no urbanizable está en general permitida la actividad agropecuaria, y aquellas labores que fueran necesarias a dicha actividad, estando sujetas a previa licencia municipal, la construcción de las instalaciones que fuesen necesarias para la actividad agropecuaria, previa demostración de vigencia de la explotación y de necesidad de la instalación.

2. La actividad estrictamente ganadera estará permitida, pero deberá evitar todo vertido de residuos a cauces o al propio terreno. Por otro lado, se evitará en lo posible la propagación de olores al exterior de los recintos destinados a la estabulación.

3. Estarán sometidas a tramitación de Informe Ambiental ó Calificación Ambiental aquellas actividades agropecuarias que, por sus características, estén comprendidas en los Anexos Segundo ó Tercero de la Ley 7/19894 de Protección Ambiental.

Art. 10.2.11.- Protección General Atmosférica.

No se concederá licencia ni autorización para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica, afecten negativamente a los espacios protegidos por este Plan. En cualquier caso las actividades cumplirán lo regulado en el Reglamento de Calidad del Aire, Decreto 74/1996, y restante legislación atmosférica vigente.

Art. 10.2.12 Protección contra el riesgo de incendios

En el Suelo No Urbanizable se cumplirá la normativa sobre riesgo de incendios contemplada en el Decreto 470/1994, de 20 de Diciembre (BOJA). Se considerará especialmente el contenido de los artículos 7 y 14, manteniendo las fajas de seguridad libres de vertidos y de vegetación seca, preservando en lo posible las formaciones arbóreas y arbustivas.

En las zonas de influencia de la actuaciones urbanísticas, deberá estudiarse la incidencia de los restos de vegetación, residuos y otros productos combustibles en el aumento del riesgo de incendios forestales, relacionándolos además con las pendientes, exposiciones dominantes y restantes factores que puedan aumentar la incidencia.

Capitulo 10.3
NORMAS DE REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 10.3.1.- Contenido y Aplicación.

En este Capítulo se desarrollan las normas que se han establecido con caracter general y particular, y cuya función es regular los usos y actividades que puedan autorizarse en el suelo no urbanizable. Sin perjuicio de la aplicación del vigente Plan Especial de Protección del Medio Físico de Ambito Provincial (Título III, sección 2ª), las Normas contenidas en el presente Capítulo, regirán en todo el suelo no urbanizable del término municipal.

Art. 10.3.2.- Condiciones de los Usos y Actividades.

A continuación se relacionan las condiciones generales y particulares de cada uno de los Usos y Actividades contemplados, que son propias a la aplicación de la Regulación de Usos. Los Usos y Actividades han sido agrupados en paquetes temáticos, señalándose al final de cada grupo los conceptos que suponen un régimen distinto y que como tal aparecen en las Fichas de Regulación de Usos y Actividades que complementan estas Normas.

Art. 10.3.3 .- Usos y Actividades específicas del aprovechamiento productivo del Medio Físico

1. En todo el suelo no urbanizable y desde el punto de vista del Plan General, se permite sin limitaciones el mero ejercicio directo de las actividades propias de los usos agrarios, (entendiéndose como tales, los Usos agrícola, ganadero y forestal), pues éstos se consideran como el Uso principal y específico del suelo rústico.

2. En razón de ello, se autorizan tanto la realización de los trabajos necesarios y propios de las labores agrícolas de caracter extensivo o intensivo, como el pastoreo y la ganadería en régimen extensivo. Al establecerse su autorización con caracter general para todas las Categorías de Suelo no Urbanizable por igual, no ha sido necesario mencionar estos Usos y Actividades en la Ficha de Regulación de Usos.

3. Igualmente se autorizan con caracter general las tareas de conservación y mantenimiento de las masas forestales, si bien en este caso, se ha realizado una diferenciación entre la Tala de especies entendida como simple conservación y mantenimiento del ecosistema, (técnicas de entresaca moderada y retirada de pies enfermos o en situación desfavorable para su crecimiento), y la Tala de especies enfocada a la explotación del uso forestal, incluyendo en este caso la posible transformación de la naturaleza de la masa forestal (cambio de especies, cultivos forestales, explotación forestal sin especiales restricciones, etc.). Las labores y usos forestales deben atenerse a lo dispuesto en la Ley 1/1992 Forestal de Andalucía y su Reglamento, Decreto 208/1997.

4. Lo previsto en este Plan General, lo será sin perjuicio del cumplimiento preferente de la normativa y regulación particular que pudieran establecer en cada momento los Organismos competentes en la gestión y explotación agrarias.

5. De acuerdo a las anteriores consideraciones y según figura en la Ficha de Regulación, se establece, separadamente para cada Categoría de Suelo no Urbanizable, la regulación de las siguientes Actividades:

Tala de especies para **mantenimiento** del ecosistema.
Tala de especies como **explotación** del uso forestal.

Art. 10.3.4.- Actividades complementarias y Construcciones menores, relacionadas con el Uso agrario del Medio Físico

1. Se entienden como Actividades complementarias del Uso agrario del Medio Físico, los servicios mínimos y facilidades, que sea preciso establecer para la ayuda de las actividades agrarias, y como Construcciones menores que guardan relación con la naturaleza de la finca, aquellas que se definen más adelante.

2. Para estas Actividades complementarias y Construcciones menores tal como vienen definidas más adelante, podrá otorgarse licencia de edificación sin necesidad de la previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, prevista en el art. 16.3.2º del texto Refundido de la Ley del Suelo. En determinadas situaciones podrá ser no obstante necesaria la autorización del Organismo competente.

3. Se incluyen en este apartado de Actividades complementarias y Construcciones menores las siguientes:

   a) **Obras de desmonte**, aterrazamientos y rellenos que fuera necesario realizar para adecuar los terrenos a las finalidades de la explotación cuando

estas obras puedan ser autorizables de forma directa, por no superar los parámetros que no requieren la Evaluación de Impacto Ambiental, tal como vienen definidos en las Condiciones Generales de Protección del Suelo, establecidas por estas Normas en el Capítulo precedente.

b) **Instalación de Vallados de fincas y de cerramientos cinegéticos** para explotaciones ganaderas. Respecto a la realización de cerramientos para vallados de fincas, éstos serán preferentemente de origen vegetal, y en todo caso las partes ciegas de fábrica u otros elementos no podrán superar 1,5 m. de altura, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante del terreno en concreto.

c) **Construcciones menores** para la explotación agraria como la instalación de Aperos para efectos agrícolas, entendiéndose como tales aquellas edificaciones que no superen los 10 m² de planta, ni los 3 metros de altura. Igualmente podrán considerarse como construcciones menores los pequeños refugios para ganado en regimen extensivo. Estas construcciones sólo podrán autorizarse en parcelas superiores a 2.500 m².

d) **Instalaciones para la explotación agraria** como Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores generadores, energía solar, etc.) relacionadas con el uso de la finca.

e) **Invernaderos** y sistemas de protección de los cultivos.

f) **Redes y facilidades para la explotación** como como acometidas de agua para riego, suministro de energía eléctrica, mejora de accesos rurales, etc.

4. Las labores y usos forestales deben atenerse a lo dispuesto en la Ley 1/1992 Forestal de Andalucía y su Reglamento, Decreto 208/1997.

5. De acuerdo con las anteriores definiciones, se establece en la Ficha, separadamente para cada Categoría de Suelo no Urbanizable, la regulación de los siguientes Usos y Actividades:

Obras de **desmonte**, aterrazamientos y rellenos.
Vallados y cerramientos cinegéticos.
Construcciones menores para la explotación agropecuaria.
Instalaciones para explotacion agropecuaria o forestal.
Instalación de **invernaderos**.
Redes y facilidades para **explotación** de los recursos.

Art. 10.3.5.- Naves y otras Construcciones relacionadas con el Uso agrario.

1. Se considerarán Naves y otras construcciones relacionadas con el Uso productivo del Medio Físico, las edificaciones dedicadas al almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agraria, o a un primer nivel de transformación de dichos productos, y también los establos y criaderos de animales, así como los almacenes de productos forestales.

2. Las construcciones y naves vinculadas a las explotaciones de los recursos agrarios, guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse, sin que en ningún caso puedan ser tratadas, registradas, vendidas o utilizadas posteriormente como construcciones destinadas a vivienda.

3. Cuando la edificación de Construcciones agrarias sea autorizable, lo será siempre mediante licencia municipal, debiendo de situarse de forma anexa a las explotaciones a las que sirven, estar vinculadas a las mismas, ser proporcionales a la actividad, y que se haya demostrado fehacientemente la existencia y permanencia de dicha actividad.

4. Las Construcciones agrarias deberán de instalarse en parcelas únicas de superficie no inferior a 5.000 m2 si se trata de suelo de regadío, 10.000 m2 si se trata de terrenos de secano en Suelo no Urbanizable Común y 25.000 m2 si se trata de secano en zonas de Protección Especial.

5. Se seguirá idéntico trámite cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones, o cuando se trate de ampliación de las instalaciones existentes.

6. En cualquier caso no podrán superar los 250 m2, para uso residencial ó vivienda unifamiliar, de ocupación en planta por unidad mínima de cultivo o aprovechamiento ganadero a que sirva y/o corresponda, con un límite máximo en todo caso de 600 m² para el conjunto de edificación. Las edificaciones no podrán rebasar una planta sobre la rasante natural del terreno ó 5 metros de altura. Se detallarán en el proyecto las condiciones de localización, las distancias a otras instalaciones y la vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos. La distancia a linderos será como mínimo de 10 mts.

7. Para las construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, se exigirá cualquiera que sea el régimen del suelo en que hayan de establecerse, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo previsto en la

Ley 7/1994 de Protección Ambiental. Asimismo las actividades agropecuarias que por sus características estén comprendidas en los Anexos Segundo ó Tercero de la citada Ley estarán sometidas a Informe Ambiental ó Calificación Ambiental.

Los proyectos para la edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas residuales y líquidos efluentes, que por ningún concepto podrán ser vertidas directamente a cauces ni caminos.

8. El aparcamiento de vehículos se deberá siempre resolver en el interior de la parcela con una superficie mínima para al menos dos turismos y dos vehículos industriales.

9. La solicitud de licencia deberá de realizarse en forma suficientemente documentada, con el apoyo de cartografía reciente de escala al menos de 1:5.000 ó 1/10.000 en la que se referenciará con suficiente detalle la situación concreta de la parcela y su localización en un ámbito de radio mínimo de 1 Km. en torno a la misma.

10. De acuerdo a las anteriores consideraciones y según figura en la Ficha de Regulación, se establece, separadamente para cada Categoría de Suelo no Urbanizable, la regulación de:

    Naves y Otras Construcciones agrarias.

Art. 10.3.6.- Viviendas en el medio rural.

1. En suelo no urbanizable sólo se permitirán Viviendas aisladas de caracter familiar cuando se haya especificado en la correspondiente Categoría. Estas podrán ser o bien simplemente aisladas, o bien estar relacionadas con el Uso agrario o por último, realizadas por Organismo Público, para el establecimiento y mantenimiento de los Servicios Públicos.

2. La edificación de construcciones para vivienda cuando sea autorizable en algunas de las Categorías de suelo no urbanizable, precisará de la preceptiva licencia municipal, así como del Informe de la Delegación Provincial de la COPUT. Cuando las viviendas deban guardar relación con la naturaleza de la finca y con las explotaciones propiedad del solicitante, quedarán vinculadas a las mismas. Para ello será imprescindible que se demuestre fehacientemente la existencia y permanencia de la mencionada actividad o explotación agraria (agrícola, ganadera o forestal). En el caso de viviendas adscritas al establecimiento y mantenimiento de los Servicios Públicos, se deberán justificar estos extremos.

3. En cualquier caso, los edificios aislados destinados a vivienda familiar o las construcciones que pudieran autorizarse, deberán garantizar y demostrar que se ubican en lugares en los que no existe posibilidad de formación de núcleo de población y que por sí mismos no constituyan o propicien su formación. Estos aspectos deberán demostrarse en forma suficientemente documentada en la solicitud de la licencia, con el apoyo de cartografía reciente de escala al menos de 1:5.000 ó 1/10.000 en la que se referenciará con suficiente detalle la situación concreta de la parcela y su localización en un ámbito de radio mínimo de 1 Km. en torno a la misma.

4. La construcción de una vivienda familiar, cuando ello sea autorizable, requerirá que se ubique en una parcela única e indivisible cuya superficie sea al menos igual a la prevista indicada en el apartado siguiente.

5. No obstante, para las zonas con Categoría de Suelo No Urbanizable Común y sin perjuicio del cumplimiento de lo previsto por la legislación competente en la materia, desde los requerimientos del Plan General se podrá autorizar la construcción de una vivienda unifamiliar sobre una parcela de regadío con superficie mínima de 5.000 m² en dicha Categoría, cuando pueda garantizarse la vinculación de dicha parcela a una explotación agraria en finca única y el caracter agrícola de regadío estuviera acreditado antes de la aprobación definitiva del Plan. Tambien se admite la construcción de una vivienda unifamiliar sobre una parcela mínima de secano con una superficie de 10.000 m2.

6. Para la Categoría señalada en el punto anterior, y en caso de tratarse de una finca de superficie insuficiente, todas aquellas parcelas que sean necesarias para alcanzar las superficies indicadas, quedarán afectas a la finca sobre la que se edifica, con anotación registral correspondiente en cada una de ellas, sin posibilidad de posteriores segregaciones o ventas de dichas fincas por separado.

7. Se podrá seguir igual procedimiento en el Suelo No Urbanizable de Reordenación de Asentamientos Dispersos, hasta tanto no se haya redactado el correspondiente Plan Especial de Mejora del Medio Rural, que podría entonces establecer directamente patrones de parcelación y edificación más directamente adaptados a la situación actual, mediando las garantías oportunas.

8. En las Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Complejo Serrano, sólo se podrán autorizar viviendas sobre parcelas únicas cuya superficie cumplan con una superficie mínima de 5.000 m2 si se trata de finca de regadío, así declarada con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU, ó bien 25.000 m2 si se trata de finca de secano.

Además será necesario que se cumplan los requisitos de que la explotación vinculada se sitúe al menos a una distancia de 2 Km. de un núcleo de población, que la explotación vinculada al uso residencial esté incluida dentro de la delimitación de terrenos protegidos de Complejo Serrano, y que su promotor demuestre inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la mencionada explotación.

En el resto de Categorías de Suelo No Urbanizable, Protección Especial Agrícola, y Protecciones Integrales, así como en el Suelo Urbanizable mientras no se haya aprobado definitívamente un Plan Parcial, no se podrán autorizar viviendas sobre las parcelas, sea cual sea su tamaño.

9. En cualquiera de los casos, los edificios para viviendas no podrán superar los 150 m2 construidos de ocupación en planta por parcela que cumpla las condiciones antes indicadas. No podrán rebasar los 3,50 metros de altura ó una planta

10. La mínima separación a linderos con carácter general se fija en 10,00 mts., salvo que razones de otra índole justificaran una separación menor o que se propusiera el adosamiento de dos viviendas como máximo, para mejorar la disponibilidad agraria de las parcelas colindantes, cada una de las cuales deberá cumplir por separado las condiciones establecidas.

11. Las edificaciones se construirán con materiales apropiados al carácter de vivienda, y se adecuarán tipológicamente a los modelos y pautas arquitectónicas de la zona o a aquellos que señale el Ayuntamiento.

12. De acuerdo a las anteriores consideraciones y según figura en la Ficha de Regulación, se establece, separadamente para cada Categoría de Suelo no Urbanizable, la regulación de las siguientes construcciones:

Vivienda aislada.
Vivienda aislada vinculada a Explotación Agraria.
Vivienda aislada destinada al Servicio **Público**

Art. 10.3.7.- Usos, Actividades e Instalaciones relacionadas con el Uso recreativo - turístico

1. Salvo restricciones específicas que independientemente de lo regulado por este Plan General, pudieran imponer los Organismos competentes, el libre acceso a las personas, por motivos de interés recreativo o turístico, está abierto en todo el

ámbito municipal, así como el senderismo y la estancia de día, con las condiciones de obligación del mantenimiento del medio físico y los elementos que lo constituyen en idénticas condiciones a su estado habitual.

2. La Corporacion Municipal o los Organismos competentes en la protección y conservación de las Areas de Protección Especial o Integral, podrán no obstante dictar las oportunas restricciones o condiciones particulares de uso/acceso a ciertos puntos del territorio, cuando ello esté razonablemente justificado.

3. Respecto a la acampada libre, el Plan General establece su prohibición fuera de las zonas de campamento organizado que dispongan de los preceptivos servicios e instalaciones.

4. Para contribuir al conocimiento público y al uso responsable del territorio, se podrán acondicionar paneles informativos de las actividades permitidas en lugares bien visibles, realizados en materiales duraderos y adecuados, con un diseño que no implique impacto sobre el medio.

5. El Plan General no impone restricciones ni condiciones particulares a las adecuaciones naturalísticas pertinentes del territorio como acondicionamiento de Parques Rurales, recorridos, senderos, miradores, refugios, etc., incluso en las zonas de Protección Especial o Integral, siempre que sean autorizadas por los Organismos competentes, estén realizadas en materiales adaptados al terreno o materiales desmontables y siempre que su impacto visual o estético no contravenga la Normativa General de Protección del Paisaje.

6. El Plan General regula en cambio la instalación en Suelo no Urbanizable, de bares o restaurantes con caracter no permanente del tipo chiringuito siempre que sea de instalación desmontable, la posibilidad de utilización de edificaciones ya existentes para usos de caracter recreativo turístico, la instalación de Terrenos de Acampada, de Albergues juveniles o similares pertenecientes a Instituciones públicas u Organismos de caracter social o comunitario, la instalación de establecimientos hoteleros u hosteleros aislados de caracter privado, la creación de instalaciones deportivas en medio rural y la eventual realización de Adecuaciones recreativas turísticas, del tipo áreas de pic-nic o de recreo, así como las instalaciones de usos educativo relacionada con el medio natural.

7. Para que cualquiera de estos Usos pudiera ser autorizable, deberá ser objeto de autorización previa por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.2. del Reglamento de Gestión, mediante presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación, forma de resolución de accesos y su incidencia en el medio.

8. Respecto a la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social, cuando sea preceptiva, la licencia deberá seguir el trámite del art. 16.3. de la Ley del Suelo. La utilidad o interés pueden venir atribuidos por aplicación de legislación específica y si faltara ésta, en un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que adoptará la resolución definitiva, valorando expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural, si no hay posibilidad de otro emplazamiento por las características de la instalación, y si la utilidad pública o el interés social se obtienen precisamente del emplazamiento en el medio rural.

9. Para la obtención de licencia, deberá presentarse el proyecto con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de edificación, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto en este Plan, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 27 de Agosto de 1982, y demás normativa sectorial aplicable. En ningún caso las edificaciones que pudieran autorizarse, podrán superar la altura máxima de 2 plantas o el equivalente a 7 m. de altura.

10. En el caso concreto de terrenos para campamento, estará prohibido que las parcelas destinadas a la acampada pasen a ser propiedad de los usuarios, ni que se alquilen por períodos superiores a una temporada para uso permanente con tiendas o caravanas.

11. Se prohíbe en todo el ámbito del suelo no urbanizable la instalación de cualquier tipo de edificaciones prefabricadas para la residencia o para otras actividades turísticas, sea cual sea su tamaño, forma o período de provisionalidad.

12. Fuera de las zonas que expresamente se autoricen, estarán prohibidas las actividades turísticas que precisen de la existencia de cualquier tipo de infraestructura permanente o provisional.
13. De acuerdo a las anteriores consideraciones y según figura en la Ficha de Regulación, se establece, separadamente para cada Categoría de Suelo no Urbanizable, la regulación de los siguientes Usos e Instalaciones:

    Instalaciones no permanentes de **bar - restauración**.
    Usos **recreativo turísticos** en **edificaciones** existentes.
    Terrenos de Acampada.
    Albergues de turismo.
    Construcciones **hosteleras y hoteleras** aisladas
    Instalaciones **deportivas** en medio rural.
    Adecuaciones **recreativas tipo turistico.**

Instalaciones de uso educativo relacionada con el medio natural

Art. 10.3.8.- Instalaciones y Actividades relacionadas con el Uso Público.

1. Desde los criterios del Plan General, podrán ser autorizables en determinados casos las construcciones de Utilidad Pública e Interés Social y las obras de urbanización que correspondiendo a lo previsto en este Plan General para dotar al municipio de las dotaciones, servicios e infraestructuras necesarias, tuvieran que realizarse en el suelo no urbanizable. Para la autorización será necesaria la licencia municipal.

2. También podrán ser autorizadas las construcciones, instalaciones y viviendas vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas cuando vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate o, tengan la preceptiva autorización del organismo competente, sin perjuicio de obtención de la correspondiente licencia municipal.

3. A los efectos de seleccionar las zonas donde es posible su autorización, se han contemplado separadamente las Construcciones Dotacionales Públicas, como las de caracter sanitario, educacional, de seguridad, defensa, etc.; las nuevas aperturas de carreteras de la red de viario público, como carreteras municipales, caminos públicos de acceso, etc.; la instalación de Redes Generales de Servicios e Infraestructura, como eléctricas, de abastecimiento, saneamiento, depuración, etc.; y finalmente las Infraestructuras Marítimo-Terrestres como muelles de atraque para embarcaciones, espigones de defensa marítima, muros de protección costera e instalaciones anejas a las actividades náuticas.

4. La realización de cualquier obra de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo siempre a la minimización de los impactos ambientales. Durante la realización de las obras, deberán de tomarse en todo caso las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder al término de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas de agua, cuyo período de retorno se evaluará en función de los daños previsibles de duración de la actuación.

5. A tales fines, los proyectos de obras correspondientes, deberán siempre acompañarse de la tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental ó Informe Ambiental, cuando sus características se encuentren comprendidas en los epígrafes de los Anexos Primero ó Segundo de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia. En

determinados casos y según la ubicación, se requerirá la previa redacción de un Plan Especial que ya de por sí incluirá el análisis del Impacto Ambiental y la forma en que se haya de resolver.

6. De acuerdo a las anteriores consideraciones y según figura en la Ficha de Regulación, se establece, separadamente para cada Categoría de Suelo no Urbanizable, la regulación de las siguientes Instalaciones:

   Construcciones **Dotacionales públicas**.
   Aperturas de **viario público**.
   Redes Generales de Infraestructuras .
   Infraestructuras **marítimo terrestres**.

Art. 10.3.9.- Instalaciones y Actividades de caracter especial.

1. Para la mejor defensa y preservación de los valores medioambientales que este Plan General estipula, y en virtud del mismo, las actividades extractivas de explotación minera o de piedra, las acumulaciones de materiales y cualquier instalación que tuviera vinculación con dichas actividades, están prohibidas en determinadas categorías del Suelo No Urbanizable, teniendo este hecho prevalencia sobre otras disposiciones reglamentarias según las cuales se hubieran podido considerar autorizables.

2. En aquellos puntos donde sean autorizables, y con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de acuerdo con el procedimiento del art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística. La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al Real Decreto 2994/1982 de 15 de Octubre, así como Informe del Organismo específico competente para su autorización.

   Los áridos que se utilicen para obras de construcción e infraestructuras procederá de canteras autorizadas y con planes de restauración del medio natural aprobados por la Administración Minera.

3. Aquellas otras explotaciones o extracciones ocasionales de recursos minerales autorizables, aunque se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso

exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras, requerirán igualmente la obtención de licencia municipal.

4. En todo caso, en la solicitud de dicha licencia será necesario aportar una descripción del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, debiéndose indicar las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural, así como cuántas etapas intermedias se juzgan necesarias en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

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

6. En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que respecto a los residuos que pudieran generarse, no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias. Será en todo caso necesario realizar un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental, del efecto que se provocará en el paisaje y en las condiciones edáficas de acuíferos, que se adjuntará a la solicitud de licencia.

7. La creación de vertederos municipales se realizará según lo regulado en el Reglamento de Residuos Decreto 283/1995, y siguiendo las prescripciones del Plan Director Provincial, y estando sometidos a tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental, según el Reglamento, Decreto 292/1995, y de aquellos que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas, estarán siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística previo Informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En principio no podrá establecerse este uso a distancia inferior a dos kilómetros de los núcleos de población ni a menos de 500 metros de cualquier edificación residencial.

8. La autorización para el uso de vertederos para residuos sólidos, materiales, chatarra, etc., sólo podrá otorgarse mediante realización de un Plan Especial, y cuando se justifique debidamente el emplazamiento, en ningún caso visible desde las vías de comunicación, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, y de acuerdo con la normativa indicada en el párrafo anterior, debiendo referirse en particular a la estimación del volumen de residuos a tratar, a la justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y a la vida útil para la

instalación. Igualmente deberá analizarse el impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos, el impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertidos al aire libre, el impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas, y el impacto paisajístico.

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

10. De acuerdo a las anteriores consideraciones y según figura en la Ficha de Regulación, se establece, separadamente para cada Categoría de Suelo no Urbanizable, la regulación de las siguientes Actividades e Instalaciones:

    Extracciones de áridos
    Explotaciones **mineras**.
    Vertederos y depósitos de residuos.

Art. 10.3.10.- Actuaciones de Urbanización y Construcción de Edificaciones.

1. Estarán prohibidas las actividades de Parcelación o Urbanización fuera de los sectores señalados al efecto y debídamente clasificadas en el Plan General.

2. Igualmente estarán prohibidas todas las construcciones o edificaciones de caracter residencial que no se ubiquen en los lugares autorizados o que no cumplan las condiciones previstas, así como la construcción de viviendas unifamiliares no vinculadas a las explotaciones agrarias y las viviendas agrupadas.

3. Estarán prohibidas las actividades industriales y de almacenaje en todo el suelo no urbanizable.

4. La realización de actuaciones destinadas a actividades de ocio y recreo, cuando no conlleven edificaciones residenciales, pueden ser tramitadas mediante la redacción de un Plan Especial que incluya de forma suficientemente garantizada la no producción de Impactos de caracter ambiental, y siempre que no se afecten suelos protegidos integralmente o los suelos especialmente protegidos agrícolas.

Art.10.3.11.- Planes Especiales de Mejora Ambiental y Paisajística del Medio Rural y Natural

En el Suelo No Urbanizable Común, esto es, el que no se encuentra sometido a ninguna de las protecciones del Art. 10.1.5, podrán redactarse Planes Especiales de Mejora Ambiental y Paisajística del Medio Rural y Natural, con arreglo a las siguientes determinaciones:

1. El regimen de parcelaciones y segregaciones aplicable será el establecido en el Art. 10.1.12, complementado con lo dispuesto en el presente artículo.

2. La redacción y aprobación de un Plan Especial de Mejora Ambiental y Paisajística del Medio Rural y Natural determinará las condiciones más adecuadas para conseguir el objetivo de reforestación de las zonas donde sea aplicado. Dicho Plan Especial será formulado por parte del propietario ó propietarios de fincas incluidos en dichos suelos.

   Cuando se trate de varios propietarios, y con objeto de facilitar la gestión de estas actuaciones, éstos podrán realizar un convenio en el que se compromentan con el Ayuntamiento y redactar de forma conjunta entre todos los propietarios y con un reparto equitativo de costes dicho Plan Especial, así como las actuaciones a que obligue el mismo en cumplimiento de la presente normativa.

3. Se fija una superficie mínima de actuación de 15 hectáreas no debiendo superarse las 50 hectáreas. No obstante tambien se podrá redactar este tipo de Plan Especial en aquellos terrenos que se han delimitado expresamente por el PGOU.

4. Las condiciones para redactar un Plan Especial de MAP y MN deben ser la estar delimitado su ámbito por el PGOU, ó en caso contrario, la de cumplir lo siguiente:

- Que las áreas afectadas se situen en las proximidades de una red viaria rural, sin necesidad de incluir numerosos ejes viarios de nueva ejecución.

- Que sean zonas capaces de acoger los servicios públicos mínimos necesarios para garantizar la idoneidad de la actuación.

- Que dichas áreas no presenten valores faunísticos, forestales, agrícolas, paisajísticos, históricos, arqueológicos, etc., que pudieran verse afectados.

5. El Plan Especial habrá de contener, además de la documentación y determinaciones exigidas por el Art. 77 del Reglamento de Planeamiento, las siguientes determinaciones:

a) Un plano del Centro de Gestión Catastral con la delimitación que supone el ámbito del Plan Especial, y un plano topográfico a escala mínima 1/2.000, en el que se grafiarán los siguientes elementos:

- Las diferentes parcelas que resultarán para hacer viable la reforestación tendrán una superficie mínima de 5.000 m2.

- El trazado de los caminos necesarios para poder acceder a las parcelas debiendo diseñarse un carril principal, que será considerado de titularidad privada pero de uso público, una vez que se ejecute.

- La planificación de dichos caminos ó carriles deberá realizarse conjuntamente con los técnicos municipales, ó en su defecto será preceptivo informe favorable previo a la aprobación inicial del Plan Especial. En todo caso se procurará seleccionar zonas donde ya existan caminos rurales a efectos minimizar la necsidad de nuevos caminos. Estableciéndose a ambos lados de los caminos ó carriles una franja obligatoria de arbolado que tendrá, como mínimo, una anchura igual ó superior al carril ó camino.

b) Un estudio de impacto ambiental del ámbito de la actuación en el que se estudiará especificamente las especies arbóreas más adecuadas para la zona. Debiendo establecerse las zonas más aptas, dentro de cada parcela para establecer los usos edificatorios, a fín de evitar los posibles impactos paisajísticos.

Dicho estudio deberá ser informado por la Consejería de Medio Ambiente, para lo cual el Ayuntamiento solicitará dicho informe una vez aprobado incialmente el Plan Especial. El contenido de este estudio de impacto ambiental se regulará por lo dispuesto en la norma 11 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga, sin perjuicio de las modificaciones que dicho contenido haya de tener en función de las particularidades de cada zona.

Cuando de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 12 del Anexo del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la reforestación prevista esté sujeta al procedimiento de Evalución de Impacto Ambiental, éste sustituirá al Estudio de Impacto Ambiental exigido en dicha regulación. En este caso el Ayuntamiento realizará las consultas necesarias con carácter previo a cualquier actuación y la tramitación del EIA será la fijada en el citado Reglamento.

c) Las condiciones de uso y edificación por las que se regularán las construcciones son:

- Se admite el uso de vivienda familiar aislada y el de las instalaciones anejas que se necesiten para el cuidado de la finca y la repoblación forestal.

- La parcela mínima edificable no se considerará como tal sino más concretamente como extensión mínima necesaria para hacer viable el desarrollo del Plan Especial, el cual habrá de zonificar, de acuerdo al análisis ambiental previsto, el ámbito de actuación identificando las áreas con capacidad para acoger usos residenciales unifamiliares, las cuales tendrán la superficie mínima resultante de sus condicionantes físicos, no pudiendo ser inferior a 5.000 m2

- Ello implica un estudio y análisis de la zona a mejorar para establecer una zonificación (y no una parcelación) de acuerdo a sus características físicas debiendo valorarse factores como topografía, pendientes, presencia de cursos de agua, en su caso, paisaje, singularidades, usos y aprovechamientos, etc. que permitan dividir el territorio en áreas aptas para realizar la reforestación, como actuación prioritaria, con la implantación complementaria de un uso residencial aislado que haga viable dicha reforestación.

  En este sentido, todo plan especial que no se adapte a dichas determinaciones y no realice una zonificación previa del ámbito afectado, de acuerdo a dichas condiciones no podrá ser aprobado, denengándose cualquier plan espacial que prevea directamente una división sin más del ámbito en fincas de 5.000 m2.

- La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela, incluidas las instalaciones anejas, será del 6%. Si la parcela tuviera una superficie superior a 5.000 m², la ocupación máxima en todos los casos será de 300 m².

- En cualquier caso y aunque la parcela sea superior no se permite una superficie construida superior a 300 m². En dicha edificabilidad queda incluida la necesaria, en su caso para las instalaciones anejas.

- La altura máxima de las edificaciones será de 7,00 mts ó PB +1.

- La separación mínima de la edificación a linderos será de 10 mts.
  y entre viviendas de 20 mts.

- El saneamiento se realizará de forma individual, mediante fosa séptica, decantador con pozo ó zanjas filtrantes ó estación depuradora tipo Oxipac.

6. Además deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

- Previamente a la concesión de la licencia de edificación se procederá por parte del propietario ó propietarios solicitantes a la reforestación del 50% de la superficie

total del ámbito previsto en el Plan Especial, distribuyéndose ésta de forma proporcional por cada parcela edificable resultante. Para tal reforestación se utilizarán preferentemente encinas, alcornoques, algarrobos ó pinos piñoneros, y en todo caso, se tendrán en cuenta lo dispuesto al respecto por el estudio de impacto ambiental.

- El número de arboles será como mínimo de 50 por cada parcela de 5.000 m2, aumentándose de forma proporcional dicho número cuando la parcela tenga una superficie mayor.

- Sólo se permitirán realizar movimientos de tierras en las zonas destinadas a los carriles ó caminos y en donde se ubique la vivienda y sus instalaciones anejas necesarias para efectuar la plantación arbórea y su mantenimiento, de acuerdo con lo planificado sobre los planos de ordenación del Plan Especial, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el estudio de impacto ambiental.

  En cualquier caso se procurará siempre no efectuar movimientos de tierras sobre zonas de pendiente acusada, y quedará totalmente prohibido efectuar movimiento de tierras sobre las zonas destinadas a la reforestación.

- El agua de la red municipal no podrá utilizarse para el riego de la masa forestal plantada, aunque se podrá usar para el abastecimiento de las viviendas que se autoricen. El propietario ó propietarios deberán utilizar para la plantación y mantenimiento de la masa forestal, agua procedente de otras captaciones tales como:

  -Pozos propios ó mancomunados
  -De una Comunidad de Regantes
  -De aguas residuales previamente depuradas y recicladas
  -Abastecimiento por sistema de cubas
  -De otras procedencias, etc.

- Las conducciones para el suministro de agua potable ó para suministro de energía electrica para las viviendas que se autoricen deberán ir convenientemente encauzados bajo tierra.

- Los carriles ó caminos de acceso a las viviendas no podrán ser asfaltados ni hormigonados, debiendo tener carácter rural. Sólo se permitirá que se asfalte ó se hormigone el carril ó camino principal de uso público de la actuación, a efectos de facilitar el tránsito de vehículos para las tareas de plantación, mantenimiento, riego, extinción de incendios, en su caso, ó acceso a las edificaciones. Dicho carril no podrá tener una anchura superior a 8,00 mts incluidas las cunetas y obras

necesarias para la evacuación de aguas. Los demás carriles no podrán tener una anchura superior a 5,00 mts.

- La licencia de obras para todas las edificaciones de carácter residencial que se realicen se otorgarán de forma individual, siguiendo el procedimiento previsto en el ARt. 16.3.2ª del Texto Refundido de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana, debiendo presentar previamente el propietario de la parcela que se vincule a la edificación su escritura pública der propiedad de la misma. El otorgamiento de dicha licencia incluirá tambien el acceso a la vivienda.

  Las demás actuaciones de construcción de instalaciones , movimientos de tierra, etc., para la plantación del arbolado estarán sujetas a licencia municipal que otorgará directamente el Ayuntamiento.
  No obstante la autorización para la ejecución del carril ó camino principal, aunque se trate de la mejora y acondicionamiento de uno existente, se tramitará tambien de acuerdo al citado Art. 16.3 2ª.

- Se establece al menos un plazo mínimo de un año desde que se realice la plantación arbórea exigida hasta que se puedan otorgar licencias de construcción para el uso de vivienda unifamiliar aislada, con objeto de garantizar el mantenimiento de dicha plantación.

- No se otorgará ninguna licencia para las viviendas hasta que haya sido aprobado definitivamente el Plan Especial y se haya realizado la parte de la plantación de arboles indicada anteriormente, para lo cual se emitirá informe por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y de la Delegación provincial de Medio Ambiente, sobre la situación de la plantación.

- Asimismo previamente al otorgamiento de la licencia el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

  a) Disponer de un aljibe ó depósito de ahua con una capacidad mínima de 10 m3 para el mantenimiento del arbolado de su parcela, tal requisito se podrá suprimir si existen depósitos comunes en el ámbito de actuación con capacidad suficiente para el mantenimiento de la masa forestal. b) Habrá de ser vallado el contorno de la parcela con malla galvanizada de altura no superior a 1,80 mts, a efectos de evitar el acceso de animales a la masa arbórea. c) Habrá de disponer de un almacen de aperos de labranza con una superficie no inferior a 16 m2.

  Para todas las obras indicadas en este apartado, el propietario habrá de disponer de la licencia correspondiente, que la concederá directamente el Ayuntamiento, pudiendo solicitar conjuntamente la misma para todas ellas. En la licencia para la construcción de cada vivienda se hará constar el deber de cada propietario de una

parcela de mantener en buen estado la masa forestal, incluida en la misma, pudiendo disponer para ello de servicios e infraestructuras mancomunadas de riego u otras análogas.

Anualmente desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación, el propietario de la finca presentará en el Ayuntamiento un informe de un técnico agrícola donde se haga constar la situación de la masa arbórea, objeto de la plantación, y esta obligación se mantendrá al menos durante cinco años.

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de estas condiciones y por el mantenimiento de la masa forestal por parte de los propietarios. Si en algún momento se comprobara que se ha procedido al abandono de la misma por causas imputables al propietario, el Ayuntamiento podrá de oficio, previo requerimiento al propietario, regenerar la vegetación perdida ó en abandono, pasando después los costes de tales tareas al propietario de la parcela.

Capitulo 10.4
REGIMEN DE REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES POR CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 10.4.1.- Contenido y Aplicación.

1. En este Capítulo se define el régimen de aplicación por Categorías de Suelo, de las Normas de regulación de usos y actividades desarrolladas en el Capítulo anterior. Lo definido por el presente Capítulo, será por tanto de aplicación en cada una de las Categorías del suelo no urbanizable.

2. Sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico Provincial, lo establecido en este Capítulo será de aplicación en cada uno los territorios delimitados por el Plan General al efecto.

Art. 10.4.2.- Definición de las Categorías del Suelo No Urbanizable.

1. El suelo no urbanizable se ha dividido en diversas Categorías, en función de las razones específicas de protección y de las características propias del territorio.

2. En primer lugar se ha establecido la Protección Integral, que tiene un caracter fundamentalmente conservador de los valores ecológicos y medioambientales, para los siguientes territorios:

PIL - Protección Integral Litoral, que abarca el Paraje Natural de los Acantilados de Maro hasta el arroyo de Cantarriján, e incluye los acantilados del Tablado de Nerja hasta el comienzo de la playa de Burriana, así como el barranco de la Coladilla en su sector más próximo a la costa. Desde el punto de vista de la regulación del Plan General, todos estos espacios tienen características geográficas y ecológicas similares y son por tanto merecedores de un nivel de protección idéntico.

PIY - Protección Integral Yacimiento Arqueológico, que abarca el conjunto de espacios que han sido considerados como interdependientes con el fenómeno geológico de constitución de las Cuevas de Nerja, superando por tanto el mero concepto de recinto arqueológico, y cuya protección integral se justifica para garantizar la conservación de las Cuevas.

PIC - Protección Integral Cerros, que se refiere a pequeños recintos que enmarcan pequeñas elevaciones situadas al interior de espacios protegidos por su valor agrícola, que por su gran visibilidad desde las zonas habitadas próximas, deben ser excluídos de toda actividad transformadora de los mismos y de su peculiar fisionomía.

3. En segundo lugar se ha establecido el regimen de la Protección Especial, que tiene ciertos aspectos de compatibilidad de usos, para los siguientes espacios:

PES - Protección Especial Complejo Serrano, que incluye prácticamente el Complejo de la Sierra de Almijara, tal como ha sido delimitado en el Catálogo de Espacios Naturales del PEPMF de la provincia.

PEA - Protección Especial Agrícola en zonas de Huertos, que recoge la práctica totalidad de los Espacios catalogados de huertos de Maro y huertos de Nerja, donde el alto rendimiento de las explotaciones agrícolas obliga a extremar las condiciones que garanticen el mantenimiento de las mismas.

PEC - Protección Especial Márgenes Río Chíllar, constituye una protección paisajística que abarca el espacio comprendido a ambos márgenes del Río Chíllar, desde el antiguo puente de la CN-340 y el límite con el complejo serrano.

4. El resto de Suelo no urbanizable ha sido considerado de la forma siguiente:

NUC - Suelo no Urbanizable Común, que corresponde a la mayor parte del suelo restante, y cuyas condiciones de regulación de usos, más flexibles, se adaptan fundamentalmente a las características típicas de los suelos que por el momento quedan fuera de los presupuestos de programación urbanística.

NUR - Zonas de Reordenación de Asentamientos diseminados, que se refieren a dos pequeños sectores en el entorno del suelo urbanizado, (Loma de las Vacas y Pago de Imaroga), que por la presencia de conflictos provocados por la existencia de ocupaciones de suelo y fenómenos parcelatorios, merecen ser analizados más en profundidad por un Plan Especial de Mejora Ambiental y Paisajística del Medio Rural y Natural.

Art. 10.4.3.- Régimen de aplicación de las Determinaciones de Usos.

1. La concreta determinación del Régimen de aplicación de cada uno de los Usos y Actividades, es decir cuales son autorizables o prohibidos, en cada una de las Categorías de Suelo contempladas, se establece en forma de FICHAS. En ellas figuran las siguientes situaciones:

Uso Permitido, cuando las condiciones para admitir el uso están suficientemente explicitadas en el Plan General y por tanto la obtención de la Licencia y/o la autorización del Organismo correspondiente (Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Delegación de Obras Públicas, AMA, Demarcación de Costas, Consejería de Cultura, etc), se puede producir en estricta aplicación de lo regulado. El uso en cuestión podrá se autorizable en función de determinadas condiciones y situación.

Regimen de Autorización, que es el conjunto de actos y requisitos administrativos que se necesitan cumplimentar para autorizar el uso, y que son algunos de los siguientes:

·1· -Concesión de Licencia Municipal.

·2· - Informe de la Delegación Provincial de la COPUT, de acuerdo con el artículo 25 del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.

·3· -Autorización previa de la Agencia de Medio Ambiente AMA.

·4· -Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.

·5· -Tramitación de un Plan Especial, que en los casos de Protección Integral o especial, deberá ser un Plan Rector de Uso y Gestión y que incluye la Evaluación del Impacto Ambiental.

·U· -Previa declaración de Utilidad Pública e Interés Social.

·E· -Resolución positiva de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

Uso Prohibido, cuando directamente por el Plan General, se establece la prohibición de su implantación.

2. Será siempre preciso tener en cuenta, que el Regimen de Autorización previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de otros requisitos y disposiciones con caracter más restrictivo, que pudieran estar vigentes en cada momento.

Art. 10.4.4.- Fichas de Regulación de usos por Categorías de Suelo.

A continuación figuran las determinaciones de Usos y Actividades para cada Categoría de Suelo, en forma de FICHA, de manera que a cada Uso corresponde una regulación particular y/o unas condiciones que vienen señaladas en la Ficha y que deben cumplimentarse según lo desarrollado en el Capítulo anterior.

TITULO XI
REGIMEN TRANSITORIO

Capitulo 11.1
DISPOSICIONES GENERALES

Art. 11.1.1.- Ambito de aplicación.

1. El presente Plan General, de conformidad con lo previsto en el TRLS y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, establece en este Título el regimen transitorio aplicable a las figuras de planeamiento y gestión de las anteriores Normas Subsidiarias, vigentes en el momento de su entrada en vigor.

El nuevo Plan General incorpora para los ámbitos de planeamiento aprobado las determinaciones, con las modificaciones que en su caso se establecen, del planeamiento vigente que considera compatible con el modelo territorial y de uso del suelo que se propone.

Asimismo se incorporan las delimitaciones y sistemas de actuación gestionadas conforme al planeamiento anterior, en bien de una mayor eficacia y racionalidad del nuevo proceso de gestión. Se regula tambien el regimen correspondiente a la edificación y licencias existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan.

Capitulo 11.2
PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACION

Art. 11.2.1.- Clasificación del Suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado.

La clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado definitivamente es la que corresponde al nivel de consolidación, urbanización ó grado de gestión del mismo, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Los suelos incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior previstos en las Normas Subsidiarias que se incorporan al Plan General, se clasifican como Suelo Urbano.

b) Los suelos incluidos en Planes Parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias que hayan iniciado el proceso de urbanización se clasifican como Suelo Urbano.

Art. 11.2.2.- Planeamiento cuya ordenación y ejecución se respeta.

Se regula en este articulo el regimen aplicable al planeamiento de desarrollo (ED, PERI, PPO) aprobado definitivamente y en curso de ejecución a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se respeta e incorpora al mismo (PA).

En cada ámbito de planeamiento cuya ordenación se respeta serán de aplicación las determinaciones establecidas en el propio planeamiento (ED,PERI,PPO) que se incorpora.

Lo anterior se debe entender, sin perjuicio de la conveniencia ó necesidad, en algunos casos (PERI y PPO) de redactar Estudios de Detalle para concretar ó desarrollar las determinaciones del planeamiento que se respeta.

La ejecución de estos planes se ajustará a los ámbitos de gestión (polígonos ó unidades de actuación) y sistemas de actuación que se hubieran establecido en su día.

El planeamiento cuya ordenación se respeta se ejecutará, en todo caso, de acuerdo con sus propias determinaciones, admitiendose que el Ayuntamiento pueda introducir modificaciones en su ejecución que supongan una mejor gestión del mismo ó simplificación de los trámites necesarios, siempre que queden garantizadas las cargas establecidas en el planeamiento y la equitativa distribución de las mismas.

El aprovechamiento susceptible de apropiación en los ámbitos de planeamiento que se encuentren en la situación a que se refiere este ártículo, se establecerá en función del grado de cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, según se determina a continuación:

a) Si en el momento de entrar en vigor el presente Plan General, se han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización según el plan de etapas, el aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento anterior debe entenderse patrimonializado. Por tanto, no cabe exigir nuevas cesiones en base al nuevo Plan General, ni global ni individualmente al solicitar las licencias de edificación.

   En los casos de cumplimiento de los referidos deberes fuera de plazo del plan de etapas, pero donde el Ayuntamiento no hubiera iniciado el correspondiente expediente declarativo del incumplimiento se someterán a identico regimen.

b) En el caso de no cumplirse las condiciones fijadas en apartado anterior en suelo urbano el aprovechamiento patrimonializable tendrá el mismo tratamiento que en las unidades de ejecución previstas por el Plan General.

Art. 11.2.3.- Planeamiento aprobado cuya ordenación se modifica.

El planeamiento de desarrollo aprobado, anterior a la entrada en vigor del Plan General, cuyas determinaciones deben adecuarse a lo previsto en el PGOU, deberán tramitar un Expediente de Adaptación, que precisa de aprobación definitiva de la Administración urbanística competente, previa aprobación inicial e información pública durante quince días, análogo a la tramitación de los Estudios de Detalle.

Si las modificaciones derivadas de la aplicación del nuevo Plan no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, el regimen aplicable será, a todos los efectos el establecido en el artículo anterior. En caso contrario el aprovechamiento patrimonializable tendrá el mismo tratamiento que en la unidades de ejecución previstas por el Plan General.

Art. 11.2.4.- Planeamiento en trámite.

1. El planeamiento de desarrollo (ED, PERI. PPO) en trámite a la entrada en vigor del nuevo Plan General, que hubiera superado el trámite de información pública, bastará con la finalización y aprobación definitiva del documento según las Normas Subsidiarias, teniendo la consideración de "planeamiento aprobado" y siendo de aplicación lo anteriormente determinado.

2. Para el nuevo planeamiento de desarrollo que se tramite una vez en vigor el nuevo Plan General, será de aplicación las determinaciones fijadas en el Plan.

Art. 11.2.5.- Situaciones de acuerdos municipales previos al Plan General

En aquellos casos en los que se hayan producido aprobaciones municipales a propuestas de ordenaciòn ò edificaciòn previas a la aprobaciòn provisional del Plan General, se respetarán las condiciones de aprovechamiento urbanìstico ò techo edificable previstos en los citados documentos, así como la altura máxima permitida por el PGOU en la zona de que se trate, pudiéndose adaptar el resto de los paràmetros (ocupación de la edificación, separaciòn a linderos, usos, etc.) a la situaciòn concreta que en cada caso haya contemplado la propuesta.

Capitulo 11.3
LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRAMITE.

Art. 11.3.1.- Licencias concedidas con la edificación iniciada ó no.

1. En el caso de que la licencia esté concedida a la entrada en vigor del Plan no será de aplicación, al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares, el apartado 2, de la Disposición Transitoria Primera del vigente TRLS/92.

2. Las licencias concedidas previamente a la aprobación inicial del Plan General, que no afecten a terrenos destinados a espacios libres ó red viaria, ó estén previstos para equipamiento público, tendrán efectividad conforme a la normativa urbanística que le es de aplicación en la fecha de su solicitud, lo que conferirá a los particulares el derecho a edificar conforme a las condiciones urbanísticas de la propia licencia.

3. Con referencia a las edificaciones con licencia indicadas en el apartado anterior se podrán realizar "reformados" en el proyecto original, aunque no se cumplan todos

los parámetros urbanísticos de la nueva ordenación que fija el PGOU, debiéndose unicamente no superar el techo edificable máximo que el Plan General determina para dicha zona.

4. Dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del PGOU deberán acabarse las obras, que en su caso se están ejecutando al amparo de licencias concedidas de acuerdo con la normativa de las NNSS, y difieran de las ordenanzas del PGOU. Transcurrido dicho periodo de tiempo deberán adaptar la licencia y la edificación a las ordenanzas del PGOU para poder terminar así las obras, aunque el Ayuntamiento podrá conceder una prórroga única.

Art. 11.3.2.- Licencias en tramitación.

1. Las solicitudes de licencia presentadas antes de la fecha de entrada en vigor del Plan General que no afecten a espacios libres ó red viaria, ó estén previstos para equipamiento público se someterán a lo dispuesto en el artículo anterior, y se resolverán en todos sus aspectos conforme a la normativa aplicable en el momento de la solicitud.

2. En caso de afectar a espacios libres ó red viaria, ó estén previstos para uso de equipamiento público, no será posible conceder la licencia conforma a la normativa de las Normas Subsidiarias, siempre que la resolución administrativa se produzca dentro del plazo previsto en la legislación de regimen local.

Art. 11.3.3.- Edificaciones al amparo de licencia en base a las Normas Subsidiarias.

Lo dispuesto anteriormente debe entenderse sin perjuicio del regimen de fuera de ordenación al que puedan estar sometidas, en su caso, las edificaciones realizadas al amparo de las licencias contempladas en este Capítulo.

Art. 11.3.4.- Edificaciones sobre parcelas inferiores a la superficie mínima.

Las parcelas inferiores a la superficie mínima aplicable en cada ordenanza no podrán ser edificables, con la excepción de aquellas que hubieran sido constituidas con anterioridad a la fecha de Aprobación Provisional del Plan General (29 junio de 1998), entendiendo por tales las existentes o que proviniesen de una segregación y estuvieran debidamente

inscritas en el Registro de la Propiedad antes de esa fecha.

En estos casos serán de aplicación en todo caso el resto de los parámetros de condiciones de ordenación, edificación y usos correspondientes a cada Ordenanza de las previstas en el Título VI, aplicados proporcionalmente a la superficie de la parcela.

Capitulo 11.4
EDIFICACIONES EXISTENTES

Art. 11.4.1.- Regimen aplicable.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General que, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta 1ª del TRLS, sean conformes con la ordenación urbanística aplicable se entienden patrimonializadas a los efectos dispuestos en este Plan General.

2. Sin perjuicio de lo anterior, dichas edificaciones podrán encontrarse en alguna de las situaciones siguientes:

    a) Fuera de ordenación.

    b) Fuera de ordenanzas.

    c) Conforme a la nueva ordenación.

Art. 11.4.2.- Situaciones fuera de ordenación.

De acuerdo con el artículo 137 del TRLS se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones ó instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario ó espacios libres públicos, así como el destinado a uso de equipamiento comunitario.

b) Los que se encuentran situados en áreas de suelo urbano remitido a planeamiento de reforma interior ó suelo urbanizable programado, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista.

13) Las edificaciones con exceso de alturas ó volumen edificatorio construidas

sin licencia municipal.

d) Los que constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los tolerados por las presentes Normas en su Título IV.

Art. 11.4.3.- Efectos de la calificación de fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo en los siguientes casos:

a) Las obras de conservación y mantenimiento, y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

c) Las obras parciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación ó demolición del inmueble.

d) Las obras parciales de consolidación ó reparación cuando estuviese prevista la expropiación del inmueble, siempre que el propietario de la licencia renuncia al solicitarla al aumento de valor de expropiación.

Art. 11.4.4.- Situación de fuera de ordenanzas.

Se encuentran en esta situación aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que aún siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan General no se encuentran en ninguno de los casos de los supuestos del artículo 11.4.2, por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo.

Art. 11.4.5.- Efectos del fuera de ordenanzas.

1. Se admiten para los edificios calificados como fuera de ordenanzas la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.

2. Se admite asimismo la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan General.

3. La edificación existente en los solares destinados a uso dotacional privado podrá mantenerse y se permitirán además las obras a que se refiere el punto 1., siempre que mantenga la afección del uso dotacional.

Art. 11.4.6.- Situaciones conformes a la nueva ordenación.

Se consideraran conformes y compatibles con el presente Plan General los edificaciones, construcciones ó instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan, que no se encuentren en ninguno de los supuestos anteriores.

Capitulo 11.5
PROMOCION DE LA INDUSTRIA TURISTICA

Art. 11.5.1.- Regulación del uso hotelero

Los municipios de marcado carácter turístico deben incentivar el desarrollo sostenible de la industria turística, donde las instalaciones hoteleras por su carácter de equipamiento constituyen elementos de especial relevancia en la economía local.

En este sentido es objetivo de este Plan General garantizar la rehabilitación y el acondicionamiento de los hoteles existentes, así como fomentar la instalación de otros nuevos, mediante una regulación de carácter transitorio, que podrá ser revisada por el Ayuntamiento al finalizar el primer cuatrienio del Plan General. No se trata pues de crear una ordenanza específica para hoteles, entendiendo como tales aquellas instalaciones turísticas que sean calificadas por el órgano administrativo competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sino incentivar su ampliación ó nueva construcción, introduciendo algunos parámetros en las ordenanzas particulares de cada zona, que diferencie dichas actuaciones de los usos residenciales convencionales.

Esta regulación no será aplicable tanto en las zonas que se regulan por la ordenanza de Centro Histórico de Nerja y Maro, como en el Suelo No Urbanizable, ya que en el primer caso se pueden producir actuaciones de incidencia urbana no deseables, dadas las características urbanas de los núcleos de Nerja y Maro, mientras que en el segundo caso, la actuación está sometida a la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social. Tampoco será aplicable para la ordenanza de terciario (TE).

Así pues en el resto del Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable, y exclusivamente para la construcción de nuevos hoteles, calificados como mínimo de cuatro estrellas, la ordenanza que sea de aplicación en la zona donde se situe la parcela donde se actua podrá modificarse de la siguiente forma:

a) Se podrá incrementar el techo edificable determinado por la ordenanza en un 20%.

b) La ocupación de la edificación será la necesaria para poder disponer arquitectónicamente la superficie de techo edificable, con las siguientes limitaciones:

- La edificación podrá disponer de una planta más sobre la máxima determinada por la ordenanza de la zona en la que se actue.
- En el caso de edificaciones exentas, la separación a linderos públicos y privados será como mínimo de tres metros.

c) La reserva del Uso de aparcamiento viene regulada en el Artículo 4.3.3.2.

En el caso de que la instalación hotelera perdiera la categoría, el edificio quedaría fuera de ordenación a los efectos oportunos.

Nerja, Junio de 1999