

AYUNTAMIENTO DE LA MALAHÁ

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA MALAHÁ

FECHA:

Octubre 2.016

EQUIPO REDACTOR:

ARTURO ABRIL.....Arquitecto
RUBEN YESTE.....Ingeniero C.C.P.
ANTONIO GARCIA.....Biologo
TERESA SANCHEZ.....T.E.A.T.
JOSE M° NANCLARES.....Abogado
ANTONIO BERRUEZO.....Delineante

NORMATIVA URBANÍSTICA

TOMO 1

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan General de Ordenación urbana de la Malahá, subsanación de deficiencias informe Técnico de Urbanismo de 17/5/2016, que se aprueba por el ayuntamiento pleno en sesión de 4 de noviembre de 2016. De que certifico.

La Malaha a 28 de diciembre de 2016

INDICE

TOMO 1:

TÍTULO I: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL... Pg.1

Capítulo I:	Base legal, ámbito territorial de aplicación, objeto y naturaleza del PGOU.....	Pg.1
Capítulo II:	Ámbito temporal de aplicación: periodo de vigencia, causas de innovación.....	Pg.2
Capítulo III:	Clasificación del suelo.....	Pg.4
Capítulo IV:	Calificación del suelo.....	Pg.6
Capítulo V:	Estructura general del territorio. Sistemas generales.....	Pg.7
Capítulo VI:	Ejecución del planeamiento.....	Pg.9
Capítulo VII:	Interpretación de los documentos.....	Pg.10
Capítulo VIII:	Disposiciones transitorias y derogatorias.....	Pg.11

TÍTULO II: REGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO..... Pg.12

Capítulo I:	Régimen jurídico del suelo.....	Pg.12
Capítulo II:	Régimen urbanístico del suelo. Función social de la propiedad.....	Pg.13

TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN..... Pg.14

Capítulo I:	Criterios generales. Vinculación con otras legislaciones.....	Pg.14
Capítulo II:	Carreteras.....	Pg.15
Capítulo III:	Vías pecuarias.....	Pg.17
Capítulo IV:	Red de energía eléctrica.....	Pg.22
Capítulo V:	Aguas y sus cauces.....	Pg.23
Capítulo VI:	Flora y Fauna.....	Pg.27

Capítulo VII:	Medio Ambiente.....	Pg.28
Capítulo VIII:	Patrimonio Histórico Artístico.....	Pg.31
Capítulo IX:	Actividad urbanística.....	Pg.40

TÍTULO IV: REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.. Pg.42

Capítulo I:	Definición. Ámbito territorial. Construcciones Permitidas.....	Pg.42
Capítulo II:	Condiciones a respetar por la edificación vinculada a los usos permitidos	Pg.45
Capítulo III:	Núcleo de población. Definición.....	Pg.56
Capítulo IV:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección de "Vías pecuarias".....	Pg.58
Capítulo V:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección de "Cauces".....	Pg.60
Capítulo VI:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección como "Patrimonio Histórico-Artístico".....	Pg.61
Capítulo VII:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección como "Lugar de Interés Comunitario".....	Pg.62
Capítulo VIII:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección como "Monte Público".....	Pg.63
Capítulo IX:	Normativa para el suelo no urbanizable de especial protección como "Infraestructuras Viarias".....	Pg.64
Capítulo X:	Normativa para el suelo no urbanizable de Carácter "Natural o Rural".....	Pg.65

TITULO V:	REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE.....	Pg.67	Capítulo VIII:	Espacios Libres.....	Pg.116
Capítulo I:	Ámbito territorial. Régimen urbanístico.....	Pg.67	Capítulo IX:	Comunicaciones, transportes e infraestructuras básicas.....	Pg.117
Capítulo II:	Gestión del suelo urbanizable.....	Pg.72			
TITULO VI:	REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.....	Pg.73	TITULO IX:	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	PG.118
Capítulo I:	Ámbito de aplicación. Generalidades.....	Pg.73	Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.118
Capítulo II:	Régimen general del suelo urbano.....	Pg.75	Capítulo II:	Terminología.....	Pg.119
Capítulo III:	Desarrollo del planeamiento en suelo urbano no consolidado. Ámbitos en transición. Unidades de Ejecución.....	Pg.81	Capítulo III:	Condiciones generales de las edificaciones.....	Pg.122
Capítulo IV:	Medidas ambientales.....	Pg.83	TITULO X:	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS...	Pg.134
TITULO VII:	DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. FICHAS RESUMEN.....	Pg.87	Capítulo I:	Uso residencial.....	Pg.134
TOMO 2:			Capítulo II:	Uso terciario.....	Pg.141
			Capítulo III:	Uso turístico.....	Pg.142
			Capítulo IV:	Uso industrial.....	Pg.143
			Capítulo V:	Uso equipamientos.....	Pg.145
			Capítulo VI:	Uso espacios libres.....	Pg.146
			Capítulo VII:	Uso comunicaciones, transportes e Infraestructuras.....	Pg.147
TITULO VIII:	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. REGULACIÓN.....	Pg.103	TITULO XI:	CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.....	Pg.148
Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.103	Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.148
Capítulo II:	Determinaciones comunes a todos los usos.....	Pg.106	Capítulo II:	Condiciones generales.....	Pg.149
Capítulo III:	Uso residencial.....	Pg.109	Capítulo III:	Tramitación.....	Pg.158
Capítulo IV:	Uso industrial.....	Pg.112			
Capítulo V:	Uso terciario.....	Pg.113			
Capítulo VI:	Uso turístico.....	Pg.114			
Capítulo VII:	Uso equipamientos.....	Pg.115			

TITULO XII:	NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES.....	Pg.160
Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.160
 TITULO XIII:	 NORMAS ADMINISTRATIVAS.....	 Pg.170
Capítulo I:	Disposiciones generales.....	Pg.170
Capítulo II:	Licencias.....	Pg.171

TITULO I

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I

BASE LEGAL, AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION, OBJETO Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

ARTICULO 1.1.1.NU.- BASE LEGAL.

El Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá tiene como base legal la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; en la Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, y la Ley 1/2.006, de 16 de mayo, por la que se modifican las dos anteriores. Así mismo, de forma supletoria y en lo que sea compatible con dicha Ley y otras disposiciones vigentes, se basará en los Reglamentos de Planeamiento (R.P.), de Gestión Urbanística (R.G.U.) y de Disciplina Urbanística (R.D.U.), tal como se dispone en la Disposición Transitoria 90 de la misma.

Por último, se basará en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo (de carácter estatal).

ARTICULO 1.1.2.NU.- AMBITO DE APLICACION.

El presente Plan General será de aplicación en todo el ámbito territorial ocupado por el Término Municipal de La Malahá, de la provincia de Granada. Como núcleo urbano asentado en el mismo se encuentra únicamente el de La Malahá.

ARTICULO 1.1.3.NU.- OBJETO.

De acuerdo con la L.O.U.A., el presente Plan General regulará el desarrollo urbanístico del Término Municipal de La Malahá, y tendrá por objeto clasificar el suelo en "urbano", "urbanizable" y "no urbanizable", determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases y cualidades de suelo; estableciendo la ordenación del suelo urbano, las determinaciones generales en el suelo urbanizable y fijando las normas de protección para el suelo no urbanizable.

ARTICULO 1.1.4.NU.- NATURALEZA.

El Plan General de Ordenación Urbanística (P.G.O.U.) es un instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación urbanística:

- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística aparecen regulados en la L.O.U.A., en el marco del título primero, concretamente en su capítulo II que trata de "Los Instrumentos de Planeamiento".
- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística se desarrollan dentro de los límites señalados por la L.O.U.A., legitimando la formulación del planeamiento de desarrollo de estos: Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- Clasifican y califican suelo, pudiendo prever nuevos desarrollos urbanos, suelos urbanizables y normas de protección para el suelo no urbanizable.
- Se tramitan y aprueban por el procedimiento establecido por la L.O.U.A., en el capítulo IV del título I.

CAPITULO II

ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN: PERÍODO DE VIGENCIA, CAUSAS DE INNOVACIÓN

ARTICULO 1.2.1.NU.- VIGENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Este Plan General entrará en vigor según lo previsto por la legislación vigente.

Tendrá vigencia indefinida, o en cualquier caso hasta cuando concurra alguno de los supuestos de innovación citados a continuación.

ARTICULO 1.2.2.NU.- REVISIÓN DEL P.G.O.U.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida del presente Plan General en los términos de la L.O.U.A., deberá procederse obligatoriamente a la Revisión del mismo cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación.
- Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto al del Plan que se redacta ahora.
- Por un importante desajuste de las previsiones y/o la cualidad de la actividad urbanística, como la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales en la red viaria, cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales o supramunicipales, necesidad de clasificación o desclasificación sustancial de suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, etc.
- Por afección del territorio de una figura de planeamiento de rango superior contradictoria con el contenido de este Plan.

No obstante lo anterior, transcurridos ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU, el Ayuntamiento analizara el desarrollo y las implicaciones del mismo así como, en su caso, las derivadas de legislaciones y planes sobrevenidos con el fin de decidir sobre la conveniencia de su revisión.

En función del grado de alteración de la estructura urbanística prevista para el territorio municipal en el presente P.G.O.U., la Revisión será total o parcial.

ARTICULO 1.2.3.NU.- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.

Se podrá modificar el Plan en los términos señalados en la L.O.U.A., siempre que ello no implique la adopción de distintos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio, de los expuestos en éste PGOU.

Por lo tanto, estas modificaciones deberán imprimir un mayor ajuste a la finalidad y criterios de unidad de este PGOU o prever, siempre con carácter puntual, alguna determinación u objetivo no previsto en el mismo. Sí podrán alterar la ordenación pormenorizada prevista en este PGOU.

La iniciativa de estas modificaciones deberá ser promovida por el Ayuntamiento, conteniendo en cualquier caso un estudio comparativo y justificativo de la modificación presentada y su no incidencia en la coherencia del Plan.

ARTICULO 1.2.4.NU.- SEGUIMIENTO Y DESARROLLO DEL P.G.O.U.

Al efecto de materializar las posibles modificaciones o revisiones del Planeamiento que se redacta ahora, y del conjunto de trabajos relacionados con el control, seguimiento, protección y vigilancia, tanto de la actividad como de la legalidad urbanística establecida en el mismo, se recomienda al Ayuntamiento que bianualmente realice un "estudio donde se analice la adecuación de este PGOU y su cumplimiento en relación con aspectos como el crecimiento de los núcleos, la consolidación del suelo planificado, el impacto de nuevas implantaciones en suelo no urbanizable, el cumplimiento de las prioridades establecidas, así como, en definitiva, la evolución del

“modelo territorial propuesto”.

Dicho documento servirá de base al Ayuntamiento para la iniciación de innovaciones del PGOU, si hubiere lugar a ello.

ARTICULO 1.2.5.NU.- APLICACION DE LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad y el régimen urbanístico de las distintas clases de suelo aplicables en el municipio de La Malahá es el prevenido en los artículos 48 a 56 de la L.O.U.A..

CAPITULO III

CLASIFICACION DEL SUELO

ARTICULO 1.3.1.NU.- DEFINICION.

Se denomina así a la división en categorías del suelo, según su destino urbanístico y en función de sus características y condiciones.

La clasificación implica la vinculación del suelo a una categoría básica, y que precisa, por tanto, de un desarrollo; ya que por sí solo es insuficiente para regular el proceso de edificación y urbanización.

ARTICULO 1.3.2.NU.- CLASES DE SUELO EN FUNCION DEL REGIMEN URBANISTICO.

A partir de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística, el territorio comprendido en el término municipal de La Malahá quedará clasificado en las siguientes categorías de suelo:

- Suelo Urbano (S.U.).
- Suelo Urbanizable (S.U.B.).
- Suelo No Urbanizable (S.N.U.).

ARTICULO 1.3.3.NU.- SUELO URBANO.

El suelo urbano queda definido según lo previsto en el art. 45 de la LOUA.

ARTICULO 1.3.4.NU.- CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO.

El suelo urbano se divide en las categorías de consolidado y no consolidado, según lo previsto respectivamente en los artículos 45.2.A y 45.2.B de la LOUA.

ARTICULO 1.3.5.NU.- SUELO URBANIZABLE.

Corresponde a aquella parte del terreno municipal, que siendo exterior a la delimitación del suelo urbano, permite y posibilita, por sus características, el proceso de urbanización.

ARTICULO 1.3.6.NU.- CATEGORÍAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Conforme determina el artículo 47 de la L.O.U.A., en el Suelo Urbanizable, este Plan General determina la sectorización del mismo, por lo que define y delimita las áreas que deberán ser ordenadas mediante Planes Parciales, adjudicándoles unas características y determinaciones generales para su ordenación, urbanización y edificación.

Si el propio PGOU incorpora la ordenación pormenorizada de sectores, dicho suelo se categoriza como suelo urbanizable ordenado.

Estos planes parciales se redactarán cumpliendo lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento y su Anexo.

ARTICULO 1.3.7.NU.- SUELO NO URBANIZABLE

Se define como Suelo No Urbanizable a los terrenos comprendidos dentro del término municipal que, por carecer en la actualidad de usos y caracteres urbanos, por su necesidad de protección o por encontrarse en cualquiera de las situaciones previstas en el artículo 46 de la L.O.U.A., debe mantener en potencia su destino actual.

ARTICULO 1.3.8.NU.- DETERMINACIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En el Suelo No Urbanizable, el Plan General contiene, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- Delimitación de las distintas categorías, entre las que se incluyen las áreas que deben ser objeto de especial protección.

- Definición del concepto de Núcleo de Población.
- Características de los edificios y de las construcciones permitidas, según prevé la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento.

ARTICULO 1.3.9.NU.- SISTEMAS GENERALES

Definidos en el capítulo V del presente título I de la Normativa Urbanística.

CAPITULO IV

CALIFICACION DEL SUELO

ARTICULO 1.4.1.NU.- DEFINICION.

La calificación del suelo consiste en una cualidad de la propia clasificación del mismo. Se trata, por tanto, de un desarrollo o complemento de la clasificación, mediante la asignación de un "uso" y una "intensidad" a un ámbito territorial determinado.

ARTICULO 1.4.2.NU.- FACTORES QUE DETERMINAN LA CALIFICACION: USO E INTENSIDAD.

El "uso" del suelo se define como el modo de utilizar el mismo de acuerdo con lo que se establece en el presente Plan General.

La "intensidad" se define como la cantidad de edificación otorgada al uso que se permite en un ámbito espacial determinado, y se define por la ocupación, aprovechamiento, alturas, etc.

Estos dos factores, uso e intensidad, se formularán sobre las distintos ámbitos pertenecientes al suelo urbano consolidado, como respuesta al proceso urbanizador alcanzado.

CAPITULO V

ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO. SISTEMAS GENERALES

ARTICULO 1.5.1.NU.- DEFINICIÓN.

Constituyen los Sistemas Generales los "elementos determinantes del desarrollo urbanístico" que fundamentan la estructura general y organización del territorio; y para los que el presente Plan General prevé la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista en la L.O.U.A..

ARTICULO 1.5.2.NU.- FINALIDAD.

Los Sistemas Generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general y por ello presentan un interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano.

ARTICULO 1.5.3.NU.- CLASIFICACIÓN.

Los sistemas generales regulados y previstos por este Plan General, corresponden a los siguientes, de acuerdo con lo dispuesto en el articulado de la LOUA:

- S.G. de Espacios Libres.
- S.G. de Equipamientos.
- S.G. de Infraestructuras: comunicaciones y servicios urbanos.

ARTICULO 1.5.4.NU.- S.G. DE ESPACIOS LIBRES.

El Sistema General de Espacios Libres comprende los suelos destinados a Zonas Verdes que sean de uso y dominio público. Se destinarán a parques y/o jardines para juegos infantiles o de estancia y se identifican los siguientes en el municipio de La Malahá, todos en el núcleo urbano (plano O.2):

- Parque Puerta del Temple.
- Plaza Ayuntamiento.
- Parque de Los Pajaritos.
- Plaza de la Libertad.
- Plaza de la Constitución.
- Parque avda. de Andalucía.
- Parque Mariano Granados.
- Parque periurbano (adscrito al SUBS-M2).

ARTICULO 1.5.5.NU.- S.G. DE EQUIPAMIENTOS.

El Sistema General de Equipamientos comprende las superficies destinadas a usos públicos y colectivos para uso directo de los ciudadanos. El suelo será de dominio público, pudiendo tener carácter público o privado su gestión o explotación.

Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal de usos institucionales, culturales, sanitarios, docentes, deportivos, infraestructurales y cualquiera otros asimilables, relacionándose los siguientes, todos ellos localizados en el núcleo urbano y alrededores (planos O.2 y O.1E):

- Piscina municipal.
- Campo de fútbol.
- Punto Limpio.
- Ayuntamiento.
- Centro Socio-Cultural.
- Consultorio médico.
- Colegio público.
- Instituto.
- Cementerio.

ARTICULO 1.5.6.NU.- S.G. DE INFRAESTRUCTURAS.

El Sistema General de Infraestructuras está constituido por las Comunicaciones y por las superficies o edificios destinados a Servicios Urbanos diversos tales como abastecimiento, saneamiento, etc...

Se relacionan los siguientes, señalados en los planos O.2, O.1E y O.5:

- Carretera intercomarcal A-338 (de Granada a Alhama de Granada).
- Carretera acceso a La Malahá desde la A-385.
- Carretera intercomarcal A-385 (de Otura a Santa Fé por La Malahá).
- Carretera local de La Malahá a Chimeneas.
- Distintos tramos urbanos y travesías.
- Estaciones depuradoras.
- Depósitos de agua potable.
- Líneas eléctricas de media tensión.

CAPITULO VI

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

ARTICULO 1.6.1.NU.- CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LAS ACTUACIONES.

En función de su adecuación a las previsiones del presente Plan General, las actuaciones o intervenciones para la ejecución del planeamiento se dividen en:

- Actuaciones directas: serán las autorizadas y previstas por el Plan General, que no requieren el desarrollo o ejecución previa de ningún tipo de figura de planeamiento, actuación aislada, unidad de ejecución, reparcelación, etc.; siendo por tanto, susceptibles de concesión de licencia por reunir las condiciones de idoneidad previstos, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que en cada caso correspondan.
- Actuaciones programadas: serán aquellas previstas por el Plan que requieren el desarrollo previo de planeamiento o sistema de gestión de suelo y reparto de beneficios y cargas, como sucede en las Unidades de Ejecución. En tanto no se trámite y ejecute el planeamiento no serán susceptibles del otorgamiento de licencia.
- Actuaciones no programadas: serán las no previstas por el Plan pero que pudieran derivarse de su propio desarrollo. No serán objeto de licencia hasta que adquieran la condición de "directas" por haberse redactado y tramitado el planeamiento que las defina, y haberse ejecutado y repartido los beneficios y cargas que de ello se deriven.

CAPITULO VII

INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS

ARTICULO 1.7.1.NU.- GENERALIDADES.

Las regulaciones de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de la documentación gráfica y escrita de este documento de Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá.

ARTICULO 1.7.2.NU.- IMPRECISIONES.

Las condiciones de edificación contenidos en las Normativa Urbanística de este P.G.O.U. se interpretan atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en la Memoria General.

En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad cuando lleve aparejada consigo una mayor dotación para equipamientos comunitarios y zonas libres.

ARTICULO 1.7.3.NU.- ORDEN DE PRELACION DE LOS DOCUMENTOS.

La documentación gráfica y escrita tendrán el mismo valor y alcance jurídicos.

En el caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al documento escrito. Cuando lo sea entre documentos gráficos, al de escala de mayor detalle. Cuando la discrepancia se plantee entre textos escritos, prevalecerá el texto de las Ordenanzas y Normativa Urbanística por este orden, a cualquier otro.

CAPITULO VIII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS

ARTICULO 1.8.1.NU.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

En base a la suspensión de licencias en las zonas, áreas o unidades donde pudiera existir contradicción entre las distintas figuras de planeamiento tramitadas o en tramitación y este PGOU; a la entrada en vigor del mismo, el Ayuntamiento resolverá las solicitudes de licencia suspendidas en su tramitación, atendándose a sus determinaciones.

La denegación total o parcial de las licencias suspendidas dará lugar a la indemnización en consecuencia con los gastos originados y conforme a lo establecido en la LO.U.A.. En el caso en que las licencias estén caducadas no habrá lugar a indemnización alguna, debiéndose observar lo prescrito en éste Plan General para una eventual solicitud de prórroga de las mismas.

TITULO II

REGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

CAPITULO I

REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

ARTICULO 2.1.1.NU.- FACULTADES.

El suelo del término municipal de La Malahá, incluido en el presente planeamiento, se encuentra afectado por alguna de las clasificaciones de suelo establecidas en el capítulo III del título I de ésta Normativa Urbanística, en función de las cuales queda sometido al régimen establecido con carácter general por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos de aplicación, para cada clase de suelo.

En todo caso, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley, o en virtud de la misma, por el presente Plan.

Las determinaciones del Plan General, una vez aprobado definitivamente, serán inmediatamente ejecutivas y obligatorias, adaptándose a ellas en los plazos previstos, el uso de los terrenos y edificaciones.

La aprobación implicará igualmente la declaración de utilidad pública de las obras programadas y la necesidad de ocupación de terrenos y edificaciones correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

El régimen de cada clase de suelo, los derechos y deberes de los propietarios y las facultades de intervención en la edificación y usos del

suelo, se ejercerán en función de las determinaciones del presente Plan General y de las establecidas en los artículos correspondientes a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y concordantes de los reglamentos de aplicación.

En consecuencia, la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico únicamente podrá producirse en los supuestos del adecuado y total desarrollo del planeamiento y del cumplimiento previo de los deberes y cargos de él derivados y en los plazos establecidos.

CAPITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD

ARTICULO 2.2.1.NU.- DELIMITACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

La regulación legal del contenido del derecho de propiedad se basa en el articulado de la L.O.U.A., de cuyo contenido resulta que:

- Es, según la L.O.U.A. y el P.G.O.U. redactado conforme a ella, como se determinan las utilidades posibles del suelo y, en concreto, el contenido de todas las construcciones y usos de transformación no propiamente constructivos, que sobre dicho suelo puedan hacerse.
- La L.O.U.A. constituye una infraestructura legal del sistema de usos del suelo, marco que se complementa luego con los Planes formulados y aprobados conforme a dicha ley, que impone a los mismos unos contenidos mínimos y unos estándares materiales a cumplir, así como unos límites a no sobrepasar.
- La técnica empleada para utilizar los usos del suelo, de una manera vinculante, parte siempre de la clasificación del suelo y de su calificación urbanística. Esa clasificación básica del suelo determina todas sus posibilidades de utilización. Como consecuencia del hecho de que la ordenación urbanística de los terrenos define el contenido social de la propiedad sobre tales ordenaciones, no podrá fundamentarse una pretensión de indemnización económica por parte de los propietarios de suelo afectados.

ARTICULO 2.2.2.NU.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

El régimen aplicable a las distintas clases de suelo en que el PGOU

divide al municipio se prescribe en los artículos 48 a 56 de la LOUA.

ARTICULO 2.2.3.NU.- VALORACIONES DE SUELO.

En lo referente a la aplicación de las reglas de valoración y del momento al que habrán de referirse las mismas, al criterio general de valoración (del suelo no urbanizable, del suelo urbanizable, del suelo urbano,...) y demás aspectos de las valoraciones, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

ARTICULO 2.2.4.NU.- PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

La delimitación de Unidades de Ejecución (UE) y sectores y su consiguiente aporte de suelo para el municipio, exige, conforme a lo establecido en el artículo 69 de la L.O.U.A. la constitución por parte del Ayuntamiento de un "Registro de Patrimonio Municipal de Suelo" cuyo destino será el establecido en el artículo 75 de la citada Ley.

El fin que se persigue con la constitución de dicho patrimonio es volver al mercado de suelo una vez en manos públicas para incidir en el precio del mismo, recuperar para la comunidad las plusvalías generadas por el proceso urbanizador y encauzar adecuadamente éste. De ahí que estos bienes, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, o a otros usos de interés social-equipamientos, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

La adquisición de terrenos ha de adecuarse a las disposiciones establecidas por el Plan General y la L.O.U.A., sobre Patrimonio Municipal de Suelo.

TITULO III

NORMAS GENERALES DE PROTECCION

CAPITULO I

CRITERIOS GENERALES. VINCULACION CON OTRAS LEGISLACIONES

ARTICULO 3.1.1.NU.- OBJETIVOS GENERALES.

En el presente capítulo se establecen una serie de criterios que se instrumentarán y concretarán en la "normativa particular" de cada categoría de suelo; con objeto de preservar del proceso de desarrollo urbano o de conservar determinados valores agrícolas, forestales, paisajísticos o culturales que concurren en el territorio.

ARTICULO 3.1.2.NU.- CRITERIOS GENERALES.

Independientemente de las determinaciones de este Plan General, habrán de observarse una serie de connotaciones y normativas sectoriales que nos señalan los aspectos a proteger.

ARTICULO 3.1.3.NU.- PROTECCION DEL TERRITORIO.

En las intervenciones que se produzcan dentro del territorio del término municipal serán determinantes el racional desarrollo y potenciación de los recursos naturales, así como la conservación del medio ambiente.

Con este objetivo se considerarán no idóneas y en consecuencia actuaciones prohibidas todas las que, sin estar contempladas por el presente planeamiento, modifiquen o alteren las condiciones naturales del territorio, su destino y naturaleza, salvo que con la solicitud de licencia se acompañe un estudio de un impacto ambiental que justifique la actuación y la total reversibilidad de sus efectos. Todo ello se tramitará por el procedimiento establecido en las leyes urbanísticas y ambientales

aplicables.

ARTICULO 3.1.4.NU.- PROTECCION DEL NUCLEO URBANO.

De la misma forma que en el artículo anterior, el núcleo urbano existente será protegido, prohibiéndose cualquier intervención que implique una transformación profunda en su estructura o lesione valores específicos de su trama urbana.

Por lo tanto, los Planes Especiales, Estudios de Detalle y proyectos en general que se tramiten para desarrollar éste Plan General tendrán en cuenta lo anterior, justificando razonadamente las soluciones adoptadas.

ARTICULO 3.1.5.NU.- PROTECCION DE LA EDIFICACION.

Con carácter general será protegida la edificación (como elemento que conforma la imagen urbana), prohibiéndose cualquier intervención que resultase disonante en relación con la edificación y su entorno.

Los propietarios de estas edificaciones deberán mantenerlas en unas condiciones dignas de seguridad, salubridad y ornato, tal y como señala la L.O.U.A..

ARTICULO 3.1.6.NU.- VINCULACIONES CON OTRAS LEGISLACIONES.

La totalidad de las actuaciones que se realicen como desarrollo del presente Plan General, estarán supeditadas al cumplimiento de cuantas normativas y legislaciones sectoriales específicas fuesen de aplicación en relación con la protección del medio ambiente, los recursos naturales o la edificación existentes; como son las referentes a: Montes, Minas, Aguas, Carreteras, Defensa Nacional, Protección de Ambiente Atmosférico, Espacios Naturales Protegidos, Protección Ambiental, Patrimonio, Vías Pecuarias, Salud,...

CAPITULO II

CARRETERAS

ARTICULO 3.2.1.NU.- BASE LEGAL.

Para las edificaciones o instalaciones que se pretenden efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes, se cumplirá lo dispuesto en la Ley 8/2.001 de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

ARTICULO 3.2.2.NU.- CLASIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN.

En el municipio de La Malahá se localizan las siguientes carreteras:

- a) perteneciente a la red intercomarcal, como vías convencionales de la red autonómica andaluza (en explotación por la C.O.P.V. de la J.A.):
 - A- 338: De Granada a Alhama de Granada.
 - A-385: De Otura a Santa Fé por La Malahá.
- b) perteneciente a la red local (en explotación por el Ayuntamiento de La Malahá):
 - carretera La Malahá a Chimeneas.

ARTICULO 3.2.3.NU.- GENERALIDADES.

Se respetarán las zonas de "dominio público viario", de "servidumbre legal", "de afección" y de "no edificación" respecto a las vías convencionales existentes o previstas en este Término Municipal, como prescribe dicha Ley 8/2.001.

ARTICULO 3.2.4.NU.- DOMINIO PÚBLICO VIARIO.

Son de "dominio público viario" los terrenos ocupados por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente

a ambas.

Se entiende como la "arista exterior de la explanación" a la intersección del talud de desmonte, de terraplén o de los muros de sostenimiento, colindantes con el terreno natural.

ARTICULO 3.2.5.NU.- ZONAS FUNCIONALES.

Son zonas funcionales de una carretera toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios.

ARTICULO 3.2.6.NU.- OBRAS EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público viario de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija; sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

ARTICULO 3.2.7.NU.- ZONA DE DOMINIO PUBLICO ADYACENTE.

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas de 3 metros de anchura en las vías convencionales (vías existentes en el término municipal de La Malahá) medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de 8 metros de anchura, medida desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicio podrán estar incluidas en la zona de dominio público adyacente.

ARTICULO 3.2.8.NU.- ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL.

La "zona de servidumbre legal" de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente definida en el artículo anterior de este Capítulo y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros en las vías convencionales y de 25 metros en autovías, medidos desde las citadas aristas.

ARTICULO 3.2.9.NU.- ACTUACIONES EN ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL.

En la zona de servidumbre legal no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

ARTICULO 3.2.10.NU.- ZONA DE AFECCIÓN.

La "zona de afección" de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m. medidas desde las citadas aristas en vías convencionales.

ARTICULO 3.2.11.NU.- ACTUACIONES EN ZONA DE AFECCIÓN.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

ARTICULO 3.2.12.NU.- ZONA DE NO EDIFICACION

La "zona de no edificación", desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la

conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 50 metros en las vías convencionales y de 25 metros en el resto de carreteras de menor importancia, medidas en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Se entiende que la "arista exterior de la calzada" es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

No obstante, en virtud del art. 56.4 de la Ley 8/2.001, excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras.

ARTICULO 3.2.13.NU.- TRAMOS URBANOS Y TRAVESIAS.

Los tramos de las carreteras que discurren por suelo clasificado de urbano en el presente Plan General se considerarán "tramos urbanos"; considerándose "travesía" la parte del tramo urbano en la que existan, al menos en uno de sus márgenes, edificaciones consolidadas como mínimo en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles.

ARTICULO 3.2.14.NU.- AUTORIZACIONES.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades en las zonas de servidumbre y de afección de los tramos urbanos y travesías corresponde al Ayuntamiento, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

ARTICULO 3.2.15.NU.- ALINEACIONES.

Con carácter general y sin perjuicio de otras alineaciones existentes, la zona de no edificación prevista anteriormente en el artículo 3.2.12.NU.-, viene definida en los planos de Ordenación del PGOU, y en el título IV (cap. X) de la Normativa Urbanística del mismo.

CAPITULO III**VÍAS PECUARIAS****ARTICULO 3.3.1.NU.- BASE LEGAL.**

Será de aplicación la Ley, 3 /1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y su Reglamento 155 /1.998, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

ARTICULO 3.3.2.NU.- CLASIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN.

La clasificación y denominación de las vías pecuarias incluidas en el municipio de La Malahá fue realizada mediante el Proyecto aprobado por Orden Ministerial de 1/3/1.969.

Según dicho Proyecto son las siguientes:

- Vereda del Camino Viejo de Granada (ancho legal 20'89m).
- Vereda del Camino de la Costa (ancho legal 20'89m).

DESLINDES

Los deslindes de cada una de las vías pecuarias, o de partes de ellas, que se encuentran publicados en los BOJA señalados; se definen según las coordenadas UTM siguientes:

- Resolución de 20 de abril de 2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria <<Vereda del Camino Viejo de Granada>>, tramo II, en el término municipal de La Malahá, provincia de Granada (VP 524/02). (BOJA nº 100 de 25 de mayo de 2005).

LINEA BASE DERECHA			LINEA BASE IZQUIERDA		
Estaquilla	X	Y	Estaquilla	X	Y
1D	436273.6009	4106771.0091	1I	436258.2926	4106788.3930
2D	436353.8944	4106793.6840	2I	436343.7002	4106812.5122
3D	436402.1429	4106835.7672	3I	436387.0687	4106850.3390
4D	436438.4793	4106880.3937	4I	436424.4481	4106896.2463
5D	436458.8777	4106893.2284	5I	436445.1236	4106909.2554
6D	436500.2561	4106940.9853	6I	436483.0736	4106953.0554
7D	436522.8580	4106981.3168	7I	436504.0424	4106990.4729
8D	436530.8686	4107000.5317	8I	436512.4194	4107010.5665
9D	436561.6878	4107045.4518	9I	436542.7809	4107054.8194
10D	436571.9841	4107076.6593	10I	436552.7165	4107084.9339
101D	436581.9027	4107095.1391	101I	436571.5957	4107120.1086
102	436598.0591	4107090.2252	102I	436583.0865	4107116.6138
102'D	436604.1102	4107102.7845	102'I		
102"D	436605.9106	4107112.5298	102"I		
103D	436602.6482	4107124.2368	103I	436580.9835	4107124.1604
11D	436606.7233	4107139.2698	11I	436587.5288	4107148.3053
12D	436625.8288	4107166.3050	12I	436606.3143	4107174.8879
13D	436633.5219	4107201.7873	13I	436613.4535	4107207.8157
14D	436658.3627	4107265.8084	14I	436638.4052	4107272.1226
15D	436667.1952	4107301.4823	15I	436647.1387	4107307.3962
16D	436688.1900	4107362.6250	16I	436666.8556	4107364.8173
17D	436679.6541	4107430.0337	17I	436658.4334	4107431.3286
18D	436687.6147	4107461.4926	18I	436668.6783	4107471.8150
19D	436705.6086	4107480.7955	19I	436688.4503	4107493.0254
20D	436724.3917	4107516.1662	20I	436705.5238	4107525.1768
21D	436736.3537	4107544.2315	21I	436716.0212	4107549.8058
22D	436741.4955	4107582.8810	22I	436719.6350	4107576.9889
23D	436715.3411	4107616.5451	23I	436698.2046	4107604.5524
24D	436701.2277	4107639.0206	24I	436681.3248	4107631.4335
25D	436696.4424	4107667.2897	25I	436675.5524	4107665.5341
26D	436696.4424	4107688.1437	26I	436675.5524	4107690.7109
27D	436700.6767	4107705.1111	27I	436681.2553	4107713.5635
28D	436726.4837	4107744.8105	28I	436707.8526	4107754.4786
29D	436757.5002	4107822.2569	29I	436738.4456	4107830.8673
30D	436777.3572	4107861.5515	30I	436757.9936	4107869.5505
31D	436801.2308	4107934.6728	31I	436781.6271	4107941.9365
32D	436811.7375	4107959.9384	32I	436796.9393	4107978.7576

- Resolución de 31 de marzo de 2006, de la Secretaria General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada << Vereda del Camino Viejo de Granada>>, desde el límite urbano de La Malahá, hasta que se adentra por completo en el término municipal de Escúzar, en los términos municipales de La Malahá y Escúzar, provincia de Granada (VP 822/01). (BOJA nº 78 de 26 de abril de 2006).

puntos	X	Y
1D	435407.42	4106309.58
2D	435391.56	4106304.73
3D	435350.41	4106288.03
4D	435287.81	4106267.11
5D	435257.95	4106257.12
6D	435251.86	4106256.15
7D	435245.87	4106256.51
8D	435200.45	4106264.13
9D	435141.85	4106268.12
10D	435021.06	4106283.61
11D	434991.10	4106282.69
12D	434951.14	4106270.30
13D	434856.85	4106251.55
14D	434826.93	4106247.27
15D	434798.05	4106245.22
16D	434785.79	4106245.18
17D	434775.44	4106243.91
18D	434765.34	4106241.00
19D	434709.87	4106235.93
20D	434639.62	4106235.13
21D	434591.28	4106228.50
22D	434548.16	4106218.84
23D	434522.34	4106211.07
23'D	434455.12	4106187.25
23"D	434425.67	4106176.82
24D	434397.75	4106166.94
25D	434334.56	4106145.34
26D	434242.34	4106101.73
27D	434219.97	4106088.01
28D	434196.28	4106070.91
29D	434167.29	4106044.46
30D	434129.63	4106012.31
31D	434072.08	4105964.75
32D	434054.40	4105953.71
33D	434047.97	4105950.69
34D	433990.08	4105928.41
35D	433966.55	4105917.41

36D	433918.54	4105898.82
37D	433894.22	4105890.53
38D	433869.39	4105878.19
39D	433850.57	4105866.77
40D	433769.92	4105813.92
41D	433714.22	4105780.75
42D	433661.94	4105747.98
43D	433650.87	4105741.73
44D	433622.03	4105728.08
45D	433595.16	4105713.78
46D	433582.24	4105706.25
47D	433569.07	4105696.82
48D	433520.69	4105660.86
49D	433495.61	4105640.24
50D	433455.22	4105601.48
51D	433425.48	4105575.34
52D	433408.73	4105562.17
53D	433392.43	4105551.66
54D	433356.71	4105530.31
55D	433294.52	4105491.29
56D	433216.33	4105440.41
57D	433185.83	4105419.15
58D	433133.52	4105385.43
59D	433110.53	4105373.09
60D	433077.59	4105358.18
61D	433062.01	4105350.65
62D	433047.29	4105341.82
63D	433029.17	4105328.56
64D	432952.54	4105265.99
65D	432925.14	4105245.59
66D	432889.96	4105221.89
67D	432880.45	4105216.06
68D	432872.05	4105211.56
69D	432850.23	4105200.72
70D	432743.31	4105151.56
71D	432729.06	4105145.48
72D	432716.08	4105141.05
73D	432680.35	4105128.84
74D	432658.93	4105119.41
75D	432606.38	4105090.02
76D	432592.20	4105082.79
77D	432580.54	4105077.53
78D	432512.69	4105052.50
79D	432495.83	4105045.18
80D	432415.02	4105005.27
81D	432313.36	4104958.20
82D	432301.60	4104952.03
83D	432291.27	4104945.80

84D	432276.74	4104935.07
85D	432261.85	4104926.49
86D	432206.88	4104899.10
87D	432163.67	4104880.67
88D	432144.43	4104875.60
89D	432125.03	4104868.18
90D	432061.83	4104837.98
91D	432041.34	4104830.04
92D	432003.81	4104812.73
93D	431941.25	4104791.41
94D	431922.14	4104783.94
95D	431903.60	4104775.16
96D	431890.23	4104768.26
97D	431876.49	4104760.45
98D	431836.59	4104734.45
99D	431826.59	4104726.67
100D	431818.94	4104722.24
101D	431773.63	4104703.33
102D	431678.67	4104668.97
102'D	431611.23	4104655.14
103D	431571.96	4104647.10
104D	431535.31	4104634.48
105D	431458.39	4104604.70
106D	431424.24	4104588.41
107D	431413.76	4104584.75
108D	431398.40	4104580.80
109D	431386.54	4104580.91
1I	435410.85	4106288.78
2I	435398.55	4106285.03
3I	435357.66	4106268.42
4I	435294.43	4106247.29
5I	435262.96	4106236.77
6I	435252.90	4106235.15
7I	435243.51	4106235.72
8I	435198.01	4106243.35
9I	435139.81	4106247.32
10I	435020.04	4106262.68
11I	434994.58	4106261.90
12I	434956.29	4106250.02
13I	434860.37	4106230.96
14I	434829.16	4106226.48
15I	434798.83	4106224.34
16I	434787.10	4106224.29
17I	434779.63	4106223.38
18I	434769.22	4106220.37
19I	434710.94	4106215.05
20I	434641.16	4106214.25
21I	434594.99	4106207.92
22I	434553.46	4106198.62
23I	434528.84	4106191.21

23'I	434462.08	4106167.56
23'I	434432.65	4106157.13
24I	434404.62	4106147.21
25I	434342.43	4106125.95
26I	434252.29	4106083.33
27I	434231.56	4106070.62
28I	434209.48	4106054.67
29I	434181.11	4106028.80
30I	434143.06	4105996.32
31I	434084.32	4105947.77
32I	434064.41	4105935.33
33I	434056.17	4105931.46
34I	433998.27	4105909.18
35I	433974.75	4105898.19
36I	433925.69	4105879.19
37I	433902.28	4105871.20
38I	433879.47	4105859.88
39I	433861.72	4105849.10
40I	433781.00	4105796.20
41I	433725.11	4105762.93
42I	433672.63	4105730.03
43I	433660.49	4105723.17
44I	433631.41	4105709.41
45I	433605.33	4105695.53
46I	433593.60	4105688.70
47I	433581.38	4105679.95
48I	433533.56	4105644.40
49I	433509.50	4105624.62
50I	433469.35	4105586.09
51I	433438.84	4105559.28
52I	433420.89	4105545.15
53I	433403.45	4105533.92
54I	433367.62	4105512.49
55I	433305.77	4105473.69
56I	433228.00	4105423.08
57I	433197.46	4105401.80
58I	433144.14	4105367.41
59I	433119.79	4105354.35
60I	433086.44	4105339.25
61I	433071.94	4105332.25
62I	433058.86	4105324.40
63I	433041.95	4105312.03
64I	432965.39	4105249.51
65I	432937.22	4105228.54
66I	432901.26	4105204.31
67I	432890.85	4105197.93
68I	432881.66	4105193.01
69I	432859.24	4105181.87
70I	432751.77	4105132.46
71I	432736.54	4105125.96

72I	432722.83	4105121.28
73I	432687.95	4105109.36
74I	432668.26	4105100.70
75I	432616.22	4105071.59
76I	432601.25	4105063.96
77I	432588.47	4105058.18
78I	432520.47	4105033.11
79I	432504.62	4105026.22
80I	432424.03	4104986.43
81I	432322.61	4104939.46
82I	432311.85	4104933.82
83I	432302.90	4104928.42
84I	432288.20	4104917.56
85I	432271.73	4104908.07
86I	432215.64	4104880.13
87I	432170.47	4104860.85
88I	432150.84	4104855.69
89I	432133.28	4104848.97
90I	432070.11	4104818.79
91I	432049.50	4104810.80
92I	432011.57	4104793.31
93I	431948.42	4104771.78
94I	431930.42	4104764.75
95I	431912.86	4104756.43
96I	431900.19	4104749.89
97I	431887.37	4104742.60
98I	431848.72	4104717.43
99I	431838.29	4104709.31
100I	431828.24	4104703.48
101I	431781.21	4104683.86
102I	431684.35	4104648.81
102I	431615.42	4104634.68
103I	431577.48	4104626.91
104I	431542.48	4104614.85
105I	431466.67	4104585.51
106I	431432.20	4104569.06
107I	431419.82	4104564.74
108I	431400.94	4104559.88
109I	431386.37	4104560.02

- Resolución de 20 me marzo de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada <<Vereda del Camino de la Costa>>, en el término municipal de La Malahá, provincia de Granada (VP 054/03). (BOJA nº 71 de 17 de octubre de 2006).

LINEA BASE DERECHA			LINEA BASE IZQUIERDA		
P	X	Y	P	X	Y
			1I	432232.902	4108753.479
2D	432198.593	4108754.971	2I	432213.995	4108739.607
3D	432143.552	4108724.635	3I	432154.039	4108706.562
4D	432114.180	4108706.713	4I	432125.280	4108689.014
5D	432084.650	4108687.681	5I	432095.548	4108669.852
6D	432062.324	4108674.755	6I	432073.892	4108657.313
7D	432014.098	4108638.367	7I	432028.859	4108623.335
8D	431995.051	4108614.056	8I	432011.112	4108600.683
9D	431977.604	4108594.327	9I	431992.407	4108579.532
10D	431954.661	4108574.017	10I	431966.962	4108557.007
11D	431917.758	4108552.514	11I	431929.381	4108535.109
12D	431888.477	4108530.258	12I	431903.413	4108515.370
13D	431876.121	4108513.891	13I	431892.044	4108500.312
14D	431868.276	4108505.729	14I	431883.210	4108491.120
15D	431859.090	4108496.502	15I	431876.203	4108484.082
16D	431798.221	4108377.388	16I	431815.492	4108365.278
17D	431774.711	4108352.184	17I	431788.918	4108336.789
18D	431726.689	4108314.106	18I	431741.562	4108299.239
19D	431602.771	4108157.688	19I	431619.094	4108144.650
20D	431514.285	4108047.804	20I	431530.169	4108034.222
21D	431421.676	4107945.759	21I	431436.643	4107931.167
22D	431362.103	4107888.870	22I	431376.461	4107873.696
23D	431306.851	4107837.069	23I	431323.360	4107823.912

ARTICULO 3.3.3.NU.- DOMINIO PÚBLICO.

Las Vías Pecuarias son de dominio público, quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas. No obstante, de acuerdo con lo establecido en el art. 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones e interés público, y excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquel.

ARTICULO 3.3.4.NU.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Las vías pecuarias serán clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

En el título IV, art. 4.4.1.NU.- y siguientes de la Normativa Urbanística de este PGOU se establecen las condiciones para su protección y conservación.

CAPITULO IV

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

ARTICULO 3.4.1.NU.- BASE LEGAL.

Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley de 18 de Marzo de 1.966 y Decreto de 20 de Enero de 1.966 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.
- Reglamento de 28 de Noviembre de 1.968 de Alta Tensión.
- Reglamento de Baja Tensión de 20 de Septiembre de 1.973.

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de Marzo de 1.976 sobre Expropiaciones Forzosas y Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianos.

ARTICULO 3.4.2.NU.- PROHIBICIONES.

Queda prohibida la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, anejos de viviendas etc....

ARTICULO 3.4.3.NU.- DISTANCIAS

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

- Edificios y construcciones:
 $d = 3.3 + U/100$ m., con un mínimo de 5 m.
- Bosques, árboles y masa de arbolado:
 $d = 1.5 + U/100$ m., con un mínimo de 2 m.

Siendo "U" la tensión expresada en KV y debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal. A esta distancia se le sumará el efecto de pandeo del cable debido a acción del viento, así como el de elongación debido a las temperaturas; según prescripciones de la normativa de Alta Tensión.

ARTICULO 3.4.4.NU.- TRAZADO.

En el caso de "líneas de alta" con una tensión superior a 20 KV., se preverá la posibilidad de registrar el trazado de la totalidad de la línea, disponiendo de espacios libres bajo estas o servidumbre de inspección de la misma en los terrenos afectados por su proyección vertical.

ARTICULO 3.4.5.NU.- ESTÉTICA.

Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes o fachadas.

ARTICULO 3.4.6.NU.- EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES.

En los edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural así como en los edificios y elementos de interés quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapeados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas.

CAPITULO V

AGUAS Y SUS CAUCES

ARTICULO 3.5.1.NU.- BASE LEGAL.

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/ 2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria (estatal), en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, así como cualquier otra normativa que le fuere de aplicación.

Se observará igualmente, en lo que no se oponga a lo anterior, lo dispuesto en el Real Decreto 849/1.986 de 11 de Abril por la que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además del Real Decreto 927/1988 de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

Así mismo, se respetarán las previsiones que se contienen en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, “por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces”.

En el mismo se determina lo siguiente respecto a los cauces localizados en el municipio de La Malahá:

- Actuaciones prioritarias (Anexo 1): Arroyo del Salado.
- Infraestructuras de interés de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Anexo 2): Arroyo del Salado.
- Inventario de los Puntos de Riesgo (anexo 4): Barranco del Paño Frío (B), Rambla del Frolintín (D) y Barranco del Chopo (C).

ARTICULO 3.5.2.NU.- PROHIBICIONES.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

ARTICULO 3.5.3.NU.- ZONAS DE AFECCION.

Partiendo de la definición de "cauce natural" de una corriente continua o discontinua, como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; de "riberas" como las fajas laterales de los cauces situadas por encima del nivel de aguas bajas; y de "márgenes", como los terrenos que lindan con los cauces; se define una "ZONA DE SERVIDUMBRE" de 5 metros de anchura desde el límite del dominio público hidráulico, para uso público que garantice el paso/recorrido del cauce y que se replanteará reglamentariamente; y una "ZONA DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD" (policía) de 100 metros de anchura desde los márgenes, en los que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Esta distancia puede ser modificada por el Organismo competente en materia de aguas, en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas (barranqueras, áreas inundables....).

Cualquier actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable de dicho Organismo competente en materia de aguas.

ARTICULO 3.5.4.NU.- ZONA DE SERVIDUMBRE.

La Zona de Servidumbre (para paso y/o recorrido del cauce) definida anteriormente, tendrá los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes, y varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional; pudiendo los propietarios de ellas sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado. Las plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca.

Se establece una franja de 5 metros de anchura (medida de forma horizontal para cada margen desde el límite del dominio público hidráulico).

ARTICULO 3.5.5.NU.- ZONA DE PROTECCION Y SEGURIDAD. (POLICIA)

En la Zona de Policía quedan sometidos a autorización del Organismo competente en materia de aguas las alteraciones sustanciales

del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo (tengan carácter provisional o definitivo) y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua (zona de policía) queda delimitada por una línea a 100 m. a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por el propio Organismo de cuenca competente en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

ARTICULO 3.5.6.NU.- ZONAS INUNDABLES.

En las zonas consideradas inundables, determinadas mediante estudios hidrológicos-hidráulicos realizados por el Ayuntamiento, no se podrá realizar ningún tipo de construcción que suponga un obstáculo a la avenida de periodo del retorno de 500 años.

Los usos permitidos serán los de zonas verdes de uso público, pudiendo adscribirse al sistema general municipal.

ARTICULO 3.5.7.NU.- VERTIDOS-RESIDUOS.

Queda prohibido con carácter general:

- Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del medio público hidráulico.

ARTICULO 3.5.8.NU.- AGUAS CONTAMINANTES.

Quedan prohibidos los establecimientos industriales que produzcan

aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

ARTICULO 3.5.9.NU.- FOSAS SÉPTICAS.

La construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable solo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

ARTICULO 3.5.10.NU.- CONCESIONES.

Cualquier uso que se proyecte en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico debe ser objeto de la correspondiente concesión administrativa por parte de la Organismo de cuenca competente.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación del consiguiente expediente para la prevención ambiental, en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones.

ARTICULO 3.5.11.NU.- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Serán consideradas edificaciones fuera de ordenación aquellas ubicadas en el dominio público hidráulico, en zona de servidumbre o en zona inundable mientras no se realicen las obras de defensa adecuadas para la protección de la avenida de 500 años de periodo de retorno. La realización de estas obras de defensa, si bien corrigen la inundabilidad, no modifican la consideración de fuera de ordenación de aquellas edificaciones ubicadas en dominio público hidráulico y en zona de servidumbre.

Por lo tanto, una vez ejecutadas las referidas obras de defensa, se podrá

suprimir la consideración de fuera de ordenación a las zonas inundables pero no a las del dominio público hidráulico ni a las de las zonas de servidumbre.

ARTÍCULO 3.5.12.NU.- CRITERIOS HIDROLÓGICOS E HIDRÁULICOS.

Las actuaciones en los cauces deberán ser respetuosas con sus riberas y márgenes, así como con las aguas que los recorren, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado, adoptando medidas que eviten su degradación y procuren su recuperación. En este caso, como se ha reflejado en la Memoria General del PGOU, se prevé la recuperación de los cauces urbanos del Arroyo Salado, Barranco Frontilín y Rambla del Tarajal, de acuerdo con los programas que a tal efecto se establezcan con la Consejería de Medio Ambiente,

A la hora de proyectar las zonas afectadas por las actuaciones urbanísticas, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios de tipo hidrológico e hidráulico:

- Deberá dejarse en su estado natural, libre de cualquier cerramiento o muro en una franja de 5 metros contados desde el límite del dominio público hidráulico, - el cual se estima que sensiblemente coincide con la zona ocupada por la avenida de periodo de retorno 10 años, de la cual se han obtenido sus límites en el estudio hidrológico-hidráulico del PGOU -. Esta franja de 5 metros es la Zona de Servidumbre indicada en la Ley de Aguas, y deberá dejarse libre para el tránsito, pudiendo disponerse caminos peatonales. El dominio público hidráulico y la zona de servidumbre no son compatibles con sistemas generales de espacios libres.
- En general, deberán respetarse las indicaciones establecidas en el “Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces” (Decreto 189/2.002 de 2 de julio, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes).

Puntos de riesgo:

Tal y como se recoge en el Anexo 4 “Inventario de puntos de riesgo”, del

Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces; en el municipio de La Malahá se localizan tres puntos de riesgo:

- En barranco de Paño Frio, con un nivel de riesgo B y debido a una insuficiente sección del cauce.
- En barranco del Chopo, con un nivel de riesgo C y debido al estrechamiento del cauce agravado por la existencia de un camino agrícola.
- En barranco del Frontilín, con un nivel de riesgo D y debido a desbordamientos del cauce.

Para ellos se recoge, en el Programa de Actuación del PGOU (art. 3.4.4.MG.-), una evaluación económica de las obras encaminadas a su corrección.

Terrenos inundables:

En la planimetría del PGOU, planos O.1, O.2 y O.3 se reflejan las líneas de avenida para periodos de 10 años (sensiblemente coincidente con el dominio público hidráulico) y de 500 años; según las conclusiones del Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU. Igualmente se reflejan las zonas de servidumbre y las zonas de policía de cauces.

Las zonas inundables son compatibles con los Sistemas Generales de espacios libres en suelo no urbanizable. En ellas, los usos permitidos serán de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementen la superficie de la zona inundable.

- No produzcan afección a terceros.
- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degraden la vegetación de ribera existente.
- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.
- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Zonas inundables en suelo urbano consolidado:

Existen varias zonas inundables pertenecientes al suelo urbano consolidado, todas situadas en el barranco del Frontilín. Tanto por la poca longitud de cauce afectada como por la escasa superficie de inundación que provocaría, presentan escasa relevancia.

Por lo tanto, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.5.11.NU.- respecto a las edificaciones de fuera de ordenación, en el Programa de Actuación del PGOU (art. 3.4.4.MG.-) se recoge una evaluación económica de las obras necesarias para proteger de la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Pasos transversales:

Los pasos transversales de ríos y arroyos deberán estar diseñados para evacuar la avenida de 500 años de periodo de retorno, sin incrementar la superficie de zona inundable aguas arriba, ni agravar sus daños, ni producir afección a terceros. Se ejecutarán mediante estructuras (puentes) de sección libre (no sobre marcos prefabricados), teniendo en cuenta que deben de evacuar la avenida de 500 años, sin empeorar las condiciones preexistentes. Asimismo se cuidará su diseño de modo que no sea necesaria la realización de ninguna estructura dentro del cauce y sin que los estribos correspondientes afecten a la vegetación de ribera.

Encauzamientos:

No se permitirán las obras de encauzamientos salvo las dirigidas a corregir el riesgo de inundaciones en suelo urbano consolidado. En ningún caso se permitirá el embovedado de cauces.

Planeamiento de desarrollo:

Los planeamientos de desarrollo deberán incorporar las limitaciones de uso en las zonas inundables previstas por las normativas legales existentes al efecto. Los Proyectos de Urbanización deberán definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales que pudieran producirse, así como la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra y que no cuenten con suficiente consolidación.

CAPITULO VI

FLORA Y FAUNA

ARTICULO 3.6.1.NU.- BASE LEGAL.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo, será de aplicación la siguiente legislación sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley de Pesca Fluvial de 20 de Febrero de 1.942.
- Decreto 13-5-1.953 sobre cauces protegidos o por su interés piscícola.
- Decreto 15-1-1.954 (en desarrollo del art. 13 de la Ley de Pesca).
- Ley de Montes de 8 de Junio de 1.957 y Reglamento de 22 de Febrero de 1.962.
- Decretos de 19 de Agosto de 1.967, de 19 de Enero de 1.967 y de 15 de Junio de 1.972 sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de Caza de 4 de Abril de 1.970.
- Ley de Incendios Forestales de 5 de Diciembre de 1.972.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de Enero de 1.977.
- Reglamento de la Ley de Producción Forestal; Decreto 1279/1.978, de 2 de Mayo.
- Real Decreto 3181/ 1.980 de 30 de Diciembre sobre determinadas especies de fauna silvestre.
- Ley de 7 de Enero de 1.983 sobre hierbas, pastos y rastrojeros.
- Ley 4/89, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 1095/ 89, de 8 de Septiembre, por el que se declaran las especies de caza y pesca y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 1118/89, de 15 de Septiembre, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables y se dictan normas para su respeto.
- Real Decreto 439/1.990, de 30 de Marzo, por el que se regula el

Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

- Decreto 194/1.990, de 19 de Junio, por el que se establecen normas de protección de Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.
- Ley 2/92, de 15 Junio, Forestal de Andalucía.
- Directiva Hábitat.

ARTICULO 3.6.2.NU.- TALA DE ARBOLADO.

La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de Licencia Urbanística, quedando prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de riberas y cauces.

Se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 60% de la superficie, quedando prohibida en ellas la ocupación por la edificación.

ARTICULO 3.6.3.NU.- CERCADOS.

Las instalaciones de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad en aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.
- Que disponga instalaciones para su electrificación.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la disposición de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.

CAPITULO VII

MEDIO AMBIENTE

ARTICULO 3.7.1.NU.- BASE LEGAL.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 38/72 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1.972.
- Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero en desarrollo de la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Decreto 2204/1.975 sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.
- Ley 42/75 de recogida y tratamiento de los desechos de residuos sólidos urbanos, de 19 de Noviembre de 1.975.
- Orden de 18 de Enero de 1.976, del Ministerio de Industria, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.
- Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Granada.
- Ley 14/ 1.986 de 25 de Abril, General de Sanidad, artículos 42.3 a), b), c).
- R.D. 1163/1.986 de 13 de Junio por el que se modifica la Ley 42/ 1.975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos (B.O.E. número 149 de 23 de Junio).
- Ley 20/1.986 de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/1.988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la anterior Ley.
- Ley 4/1.989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 2/1.989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de

Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

- Ley 7/2.007, de Gestión Integral de Calidad Ambiental.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- Decreto 153/96, de 30 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 297/95, de 19 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 283/95 de 21 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 74/96, de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma Andaluza y Orden de 23 de Febrero de 1.996 que lo desarrolla.

ARTICULO 3.7.2.NU.- UTILIZACIÓN RACIONAL.

El Ayuntamiento velará por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

ARTICULO 3.7.3.NU.- INDUSTRIAS FABRILES.

Las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia mínima de 1.000 m. del límite del núcleo más próximo de población agrupada, sin perjuicio de la distancia que se establezca en el estudio de prevención ambiental que posibilite dicha instalación industrial.

ARTICULO 3.7.4.NU.- ELEMENTOS CORRECTORES.

Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las

chimeneas, vehículos y demás actividades que pueden producir humos, polvo o ruidos deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

ARTICULO 3.7.5.NU.- ACTIVIDADES DE ALMACENAJE.

Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías o similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas de forma que no se produzcan malos olores y que quede a salvo la salubridad pública.

ARTICULO 3.7.6.NU.- VIBRACIONES.

En los comercios, pequeños talleres artesanales y locales públicos en general, con el fin de evitar vibraciones y ruidos molestos, no podrán instalarse motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la expresa autorización que señalará las medidas correctoras pertinentes.

ARTICULO 3.7.7.NU.- ADAPTACIÓN AL AMBIENTE CIRCUNDANTE.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para

contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

- En consecuencia, no se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas pudieran producir reflejo de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones, como es el caso de chapas galvanizadas o de fibrocemento, salvo en suelos industriales. Por lo tanto, en el suelo urbano residencial, solo se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas estén ejecutadas con teja o terrazas soladas.
- Las naves y demás edificaciones industriales en cualquier tipo de suelo no urbanizable se rodearán necesariamente de hileras de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea distorsionante con el paisaje rural del municipio.

ARTICULO 3.7.8.NU.- ANUNCIOS Y CARTELES.

- En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollan en los mismos.
- No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre las rocas, taludes, faldas de montaña,..., y en general los carteles que atenten contra la naturaleza y el paisaje.
- En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de las montañas se cuidará además del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose la colocación de aquellos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten y siempre que no rompan el entorno.

- No se permitirá su colocación sobre cerros, peñones o zonas de especial valor paisajístico y que constituyen lugares característicos, típicos y tradicionales del municipio.

ARTICULO 3.7.9.NU.- ZONAS FORESTALES.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Sección 3ª del Capítulo I del Título III del Decreto 247/2001, todas las actuaciones (urbanizaciones, instalaciones industriales o edificaciones en general a ubicar) en terreno forestal o dentro de la zona de influencia forestal (o que limiten con estos terrenos, aunque estén implantados en otro tipo de suelos), están obligados a lo siguiente:

- Mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea al menos de 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6 m., que no haya continuidad horizontal entre copas, y que estén podados hasta una altura mínima de 2'5 m.
- Mantener limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores, y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de 1 m. de ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles, siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

Para ello, en los casos en que los límites de los suelos urbanizables estén dentro de zona de influencia forestal, deberá recogerse en los planos del planeamiento de desarrollo, una línea que represente la referida faja de 15 metros. Además, la Normativa exigirá, para aquellas actuaciones, promociones o reformas en las que sea obligatoria dicha faja, que se recoja expresamente en la licencia de inicio de la obra, que de forma previa al comienzo de los trabajos de construcción debe estar realizada la faja de seguridad. En el caso de que los terrenos donde radique la faja de seguridad no sean propiedad del promotor de la actuación de que se trate, deberá existir una servidumbre sobre este terreno, de forma previa a la autorización

de inicio de las obras, que permita su construcción y mantenimiento posterior.

Cualquier promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización ubicada en Zona de Peligro deberá presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales, para que a su vez sea integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.

CAPITULO VIII

PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO

SECCIÓN I: CONDICIONES GENERALES.

ARTICULO 3.8.1.NU.- BASE LEGAL.

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en el presente Plan General y de forma concreta en el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable y en particular las siguientes; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico- Artístico Español. Disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español, referente a la vigilancia y conservación de escudos, emblemas, cruces de término y rollos de justicia.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa referida al Patrimonio Histórico de Andalucía, en lo que no se oponga a la referida Ley 14/2007.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en lo que no se oponga a la referida Ley 14/2007.
- Decreto 168/2003, de 15 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, en lo que no se oponga a la referida Ley 14/2007.

ARTICULO 3.8.2.NU.- COOPERACIÓN MUNICIPAL.

El Ayuntamiento garantizará el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de cada municipio y de los bienes que lo

integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. A tal efecto, el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico-Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Así mismo, notificará a la administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran.

ARTICULO 3.8.3.NU.- PATRIMONIO INMUEBLE.

En los bienes inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural y en los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y cualquier clase de antenas y conductores en las fachadas y cubiertas en los monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

ARTICULO 3.8.4.NU.- RUINAS.

La consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la cual podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico.

La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro

inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista legalmente. Las medidas que se adopten no podrán incluir mas demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

ARTICULO 3.8.5.NU.- DEMOLICIONES.

No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, aunque podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Igualmente, las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

ARTICULO 3.8.6.NU.- PATRIMONIO MUEBLE.

Los bienes muebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico como Bien de Interés Cultural no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Los bienes muebles incluidos de forma expresa en la inscripción de un inmueble como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, son inseparables del inmueble del que forman parte y, por tanto, su transmisión o enajenación sólo podrá realizarse conjuntamente con el mismo inmueble, salvo autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de bienes inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, además de las obligaciones establecidas en otros preceptos, deberán, antes de efectuar cualquier cambio de ubicación de dichos bienes, notificarlo a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Se exceptúa de esta obligación el cambio de ubicación dentro del mismo inmueble en el que se encuentre el bien.

ARTÍCULO 3.8.7.NU.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder, sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración (artículo 50.1 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía).

ARTÍCULO 3.8.8.NU.- PATRIMONIO ETNOLÓGICO.

Los bienes integrantes del Patrimonio Etnológico Andaluz (parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculadas a formas de vida, cultural, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía) deberán ser conservados.

La inscripción de una actividad de interés etnológico en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrá incluir la protección de un ámbito territorial vinculado a su desarrollo, y de los bienes muebles que se le asocien.

Las intervenciones en el ámbito territorial vinculado a una actividad inscrita se someterán al régimen de autorizaciones que les corresponda, en función de la clase de inscripción que se realice.

SECCIÓN II: NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

ARTÍCULO 3.8.9.NU.- PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

En los yacimientos conocidos y que se trata del de “Las Termas de La Malahá” y el de “Las Salinas” se establecen las siguientes cautelas arqueológicas con carácter previo a cualquier remoción del terreno:

- prospección arqueológica superficial, y en casos justificados, prospección geofísica.
- documentación de elementos emergentes.
- sondeos arqueológicos valorativos en función de los resultados obtenidos previamente.

De todo ello resultará una propuesta de protección específica de cada uno de los yacimientos, y se establecerá, de un lado, la posibilidad o no de desarrollar parte de los mismos desde el punto de vista urbanístico, y de otro, las áreas y elementos a proteger y de qué forma.

Tanto los tipos de intervención como los procedimientos a utilizar para ello se atenderán a lo previsto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio), debiendo contar con la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

ARTÍCULO 3.8.10.NU.- RELACIÓN CON EL ENTORNO.

Las nuevas edificaciones deberán respetar, en general, las características de las edificaciones del entorno donde se ubiquen; y de forma concreta y según las normas que en este capítulo se especifican, si existen elementos catalogados de interés histórico-artístico en el mismo. En estos casos, el Ayuntamiento podrá exigir, en la tramitación de proyectos de edificaciones, soluciones correctoras del impacto que éstas pudieran originar en el entorno inmediato.

ARTÍCULO 3.8.11.NU.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

En todas las actuaciones (Mejora, Reforma y Obra Nueva) deberá plasmarse la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos originales y auténticos.

En las obras de Reforma (Rehabilitación y Renovación) se recuperarán los elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que significa y valora a

dicha construcción. La incorporación de nuevos materiales deberá hacerse de forma acorde con los que permanecen.

Cuando la actuación tenga por objeto o incluya la fachada se tenderá a mantener el carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

ARTÍCULO 3.8.12.NU.- TIPOLOGÍA DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS.

En función de las características de los bienes a proteger y a los efectos de su regulación, el presente Plan diferencia entre los siguientes tipos básicos, recogidos en el Catálogo:

- “edificaciones”: edificios de interés histórico, artístico, cultural o social. Se incluyen los correspondientes a la arquitectura defensiva.
- “infraestructuras”: elementos que poseen un relevante valor histórico, artístico y/o cultural, y que desempeñan o han desempeñado una determinada y notable función en su entorno.
- “elementos de interés etnológico”: elementos, materiales o no, que forman parte del acervo cultural de la región, y que contribuyen a configurar la identidad propia de los habitantes de la zona.
- “yacimiento arqueológico”: espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante (delimitados por la Consejería de Cultura).
- “espacios de interés”: espacios libres localizados tanto en el medio urbano como en el medio rural, configurados como áreas naturales, áreas de recreo, áreas de ocio, jardines, etc., que comparten un interés relevante para el término municipal por sus

características paisajísticas, naturales, geológicas, tipológicas, formales, históricas, de localización, etc.

ARTÍCULO 3.8.13.NU.- AUTORIZACIONES.

Será obligatoria la obtención de autorización por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bienes de Interés Cultural o su entorno, así como en los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

SUBSECCION I: PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL TIPO EDIFICACIONES.

ARTÍCULO 3.8.14.NU.- GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO EDIFICACIONES.

En función de los valores históricos, culturales y arquitectónicos de las Edificaciones y a los efectos de su regulación normativa, el presente Plan distingue entre los siguientes grados de protección:

- G1- PROTECCIÓN INTEGRAL.
- G2- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL O ARQUITECTÓNICA.
- G3- PROTECCIÓN TIPOLOGICA.
- G4- PROTECCIÓN AMBIENTAL.

La asignación del grado de protección correspondiente a cada elemento se realiza en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

ARTÍCULO 3.8.15.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

Se incluyen en este grado de protección aquellas EDIFICACIONES

cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección sólo podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado.

Se permitirán los niveles de intervención N1 y N2.

Se permitirán solamente los usos originales de la edificación y aquellos otros que se consideren compatibles con el carácter monumental de los edificios y no supongan la necesidad de reformas sustanciales en su tipología y elementos arquitectónicos y constructivos. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos por el PGOU.

ARTÍCULO 3.8.16.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL O ARQUITECTÓNICA.

Se incluyen en este grado de protección aquellas EDIFICACIONES cuya conservación debe garantizarse de forma global, al conservar en su integridad todos los elementos característicos y significativos que representan las diversas tipologías arquitectónicas del lugar.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección sólo podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado y de obras de reforma menor y parcial que no afecten a sus características arquitectónicas esenciales.

Se permitirán los niveles de intervención N1 a N5, sin perjuicio de lo especificado a tal efecto en el art. 2.7.CB.-

Se permitirán solamente los usos originales de la edificación y aquellos otros que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos por el PGOU.

ARTÍCULO 3.8.17.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN TIPOLOGICA.

Se incluyen en este grado de protección las EDIFICACIONES para

las que debe garantizarse la conservación de los elementos que definan su tipología, tales como la disposición relativa de los módulos construidos, de los patios, de las crujías construidas, de las escaleras, de las cubiertas, etc. así como cualquier elemento constructivo-estructural singular que lo caracterice.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado y de reforma menor, parcial o general, que no afecten de forma negativa a la definición tipológica que se pretende proteger o a los elementos definidos como a conservar.

Se permitirán todos los niveles de intervención establecidos (ocho), sin perjuicio de lo especificado a tal efecto en el art. 2.7.CB.-

Se permitirán los usos originales de la edificación y todos aquellos que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos por el PGOU.

ARTÍCULO 3.8.18.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Se incluyen en este grado de protección las EDIFICACIONES valorables por las cualidades intrínsecas del espacio en el que se insertan, considerándose parte sustancial de éste.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de cualquiera de las obras tendentes a la buena conservación de lo edificado, de reforma, de demolición parcial y reedificación, y excepcionalmente de demolición total y obra nueva.

Se permitirán todos los niveles de intervención establecidos (ocho), sin perjuicio de lo especificado a tal efecto en el art. 2.7.CB.-

Se permitirán los usos originales de la edificación y todos aquellos que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos por el PGOU.

No se identifican elementos a proteger con este grado de protección.

ARTÍCULO 3.8.19.NU.- NIVELES DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES DEL TIPO EDIFICACIONES.

Para las EDIFICACIONES incluidas en Catálogo se encuentran definidos ocho niveles de intervención sobre las mismas, englobados en tres tipos de actuación: mejora, reforma y obra nueva.

No obstante, de forma generalizada no se permitirán las obras descritas como nivel 5 (ampliación), 6 (restitución tipológica parcial), 7 (restitución tipológica total) y 8 (sustitución), salvo en los casos en que así se señale en su ficha correspondiente. Por lo tanto, y tomando como referencia los criterios de valoración (art. 1.3.C.B.-), así como el estado actual y la calidad de los bienes catalogados y de los elementos que los conforman; tan solo serán admisibles cuando, en base al estado que presente el bien en el momento de realizar la actuación de que se trate y del programa de necesidades y características de las obras a realizar, queden debidamente justificadas. Para ello se realizará, en el proyecto de actuación que se redacte sobre el bien, un análisis e identificación de todos los elementos de interés del mismo, para en base a ello realizar la "propuesta de actuación" oportuna para cada caso concreto, la cual deberá ser informada por la Consejería de Cultura previamente a la concesión de licencia de obras.

MEJORA: actuaciones que no impliquen la modificación de las características arquitectónicas de la edificación.

Se permitirán para todos los grados de protección.

Nivel 1. Mantenimiento y conservación.

Actuaciones que, sin modificar las características originales y fundamentales de la edificación, tienen por objeto conservar las condiciones para el uso y funcionamiento del mismo.

Nivel 2. Consolidación y restauración.

Actuaciones de tipo estructural destinadas a garantizar las condiciones de estabilidad necesarias en la edificación o partes de la misma, para su correcto uso; manteniendo características estructurales originales,

elementos y aspectos esenciales.

REFORMA: actuaciones en las que las características de la edificación pueden sufrir ligeras modificaciones (organización general y estructural, distribución interior...), manteniendo la edificación existente.

Se permitirán para todos los grados de protección salvo para el de protección integral.

Nivel 3. Rehabilitación.

Actuaciones vinculadas a la modificación de la organización general de la edificación, respecto a número y disposición de estancias interiores, o a la redistribución de las mismas, sin alteración estructural ni aumento de la superficie total construida.

Nivel 4. Renovación.

Actuaciones destinadas a la sustitución parcial de la edificación mediante pequeñas obras de nueva planta, siempre y cuando existan razones por deterioro o falta de integración con la tipología de la misma, sin alterar la superficie total construida.

Nivel 5. Ampliación.

Pequeñas actuaciones de nueva planta debidas a la reorganización de la edificación por el aumento de la superficie original construida, dentro siempre de los límites establecidos por el Planeamiento. El aumento podrá realizarse de las dos siguientes maneras:

- Colmatación: edificación a realizar mediante la ampliación de alguna de las plantas ya existentes.
- Elevación: edificación a realizar sobre las plantas ya existentes, en crujías que no recaigan a fachada o patios principales.

OBRA NUEVA: actuaciones de nueva planta por ampliación o demolición, total o parcial, de la edificación.

Se permitirán solo en los grados de protección tipológica y

ambiental.

Nivel 6. Restitución tipológica parcial.

Actuaciones parciales de nueva planta ligadas a la continuidad de las características esenciales de la edificación original: organización de crujías, accesos, circulaciones, escaleras, alturas libres, cubiertas...

Nivel 7. Restitución tipológica total.

Actuaciones de nueva planta para la totalidad de la edificación, condicionadas al mantenimiento de las características esenciales de la edificación original: organización de crujías, accesos, circulaciones, escaleras, alturas libres, cubiertas...

Nivel 8. Sustitución.

Demolición total de la edificación existente o de la mayor parte de ella, y construcción de nueva planta manteniendo características fundamentales de fachada como ritmo de huecos y macizos, proporción de huecos, etc.

SUBSECCION II: PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL TIPO INFRAESTRUCTURAS.

ARTÍCULO 3.8.20.NU.- GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO INFRAESTRUCTURAS.

En función de los valores históricos y culturales de las Infraestructuras y a los efectos de su regulación normativa, el presente Plan distingue entre los siguientes grados de protección:

- G1- PROTECCIÓN INTEGRAL.
- G2- PROTECCIÓN TIPOLOGICA.
- G3- PROTECCIÓN AMBIENTAL.

La asignación del grado de protección correspondiente a cada elemento se realiza en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

ARTÍCULO 3.8.21.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

Se incluyen en este grado de protección aquellas INFRAESTRUCTURAS cuya conservación debe garantizarse íntegramente, con independencia de que conserve su función, por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico o simbólico.

Las infraestructuras incluidas en este grado de protección solamente podrán ser objeto de obras tendentes a su buena conservación. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos o elementos añadidos que desvirtúen la imagen original.

Siempre que sea posible se potenciará el mantenimiento de la función para la que fueron construidas estas infraestructuras.

Se permitirán los niveles de intervención N1 y N2.

ARTÍCULO 3.8.22.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN TIPOLOGICA.

Se incluyen en este grado de protección las INFRAESTRUCTURAS cuya conservación debe garantizarse de forma global, con independencia de que conserve su función, al contener en su integridad elementos característicos y significativos de tipologías de la obra civil.

Las infraestructuras incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de las obras tendentes a su buena conservación y, en general, de todas aquellas obras de modernización de sus instalaciones y elementos constructivos que sean necesarias para mantener la función para la que fueron concebidas, incluyendo la posibilidad de demolición de cuerpos añadidos que desvirtúen la imagen original.

Se permitirán los niveles de intervención N1 a N5, sin perjuicio de lo especificado a tal efecto en el art. 2.12.CB.-

ARTÍCULO 3.8.23. NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Se incluyen en este grado de protección aquellas INFRAESTRUCTURAS para las que debe garantizarse la conservación de

los elementos que definen su tipología o bien que se consideran parte esencial del medio rural en que se insertan de forma cualificada.

Las infraestructuras incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de cualquiera de las obras tendentes al mantenimiento de su función original, siempre que no alteren de forma sustancial su imagen o su relación con el entorno.

Se permitirán los todos los niveles de intervención establecidos (seis), sin perjuicio de lo especificado a tal efecto en el art. 2.12.CB.-

No se identifican elementos a proteger con este grado de protección.

ARTÍCULO 3.8.24.NU.- NIVELES DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES DEL TIPO INFRAESTRUCTURAS.

Para las INFRAESTRUCTURAS incluidas en Catálogo se encuentran definidos seis niveles de intervención sobre las mismas, englobadas en tres tipologías de actuación: mejora, reforma y obra nueva.

No obstante, de forma generalizada no se permitirán las obras descritas como nivel 5 (ampliación), y 6 (restitución tipológica parcial), salvo en los casos en que así se señale en su ficha correspondiente. Por lo tanto, y tomando como referencia los criterios de valoración (art. 1.3.C.B.-), así como el estado actual y la calidad de los bienes catalogados y de los elementos que los conforman; tan solo serán admisibles cuando, en base al estado que presente el bien en el momento de realizar la actuación de que se trate y del programa de necesidades y características de las obras a realizar, queden debidamente justificadas. Para ello se realizará, en el proyecto de actuación que se redacte sobre el bien, un análisis e identificación de todos los elementos de interés del mismo, para en base a ello realizar la “propuesta de actuación” oportuna para cada caso concreto, la cual deberá ser informada por la Consejería de Cultura previamente a la concesión de licencia de obras.

MEJORA: actuaciones que no implican la modificación de las características de la infraestructura.

Se permitirán para todos los grados de protección.

Nivel 1. Mantenimiento y conservación.

Actuaciones que, sin modificar las características originales y fundamentales del elemento, tienen por objeto conservar las condiciones para el uso y funcionamiento del mismo.

Nivel 2. Consolidación y restauración.

Actuaciones de tipo estructural destinadas a garantizar las condiciones de estabilidad necesarias en el elemento o partes del mismo, para su correcto uso; manteniendo características constructivas originales, elementos y aspectos esenciales.

REFORMA: actuaciones en las que las características de la infraestructura pueden sufrir ligeras modificaciones (organización general, distribución...), manteniendo la estructura global de la misma.

Se permitirá para todos los grados de protección salvo para el de protección integral.

Nivel 3. Rehabilitación.

Actuaciones vinculadas a la modificación de la organización general del elemento, respecto a número y disposición de piezas, o a la redistribución de las mismas, sin alteración estructural ni aumento de la superficie total construida.

Nivel 4. Renovación.

Actuaciones destinadas a la sustitución parcial de la construcción mediante pequeñas obras de nueva planta, siempre y cuando existan razones de deterioro o falta de integración con la tipología de la misma, sin alterar la superficie total construida.

Nivel 5. Ampliación.

Pequeñas construcciones de nueva planta debidas a la reorganización de la existente por necesidad para el correcto funcionamiento del elemento, dentro siempre de los límites establecidos por el Planeamiento.

OBRA NUEVA: actuaciones de nueva construcción por ampliación o demolición, total o parcial de la infraestructura.

Se permitirán sólo en el grado de protección ambiental.

Nivel 6. Restitución tipológica.

Actuaciones parciales o totales de nueva construcción ligadas a la continuidad de las características esenciales del elemento original: distribución, organización, accesos, circulaciones, escaleras, alturas libres, cubiertas...

**SUBSECCION III:
PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL TIPO ELEMENTOS DE
INTERÉS ETNOLÓGICO.**

**ARTÍCULO 3.8.25.NU.- GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS
BIENES DEL TIPO ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO.**

Dado el origen de protección del interés etnológico, los elementos incluidos en esta tipología se encuentran enmarcados ya en otra de las definidas anteriormente ("edificaciones" o "infraestructuras"), siendo en este caso prioritaria la otra protección designada.

En el caso de no encontrarse algún elemento ya enmarcado en otra tipología, como ocurre con las vías pecuarias, la asignación del grado de protección correspondiente se realizará en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

**SUBSECCION IV:
PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL TIPO YACIMIENTOS
ARQUEOLÓGICOS.**

**ARTÍCULO 3.8.26.NU.- GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS
BIENES DEL TIPO YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.**

Se incluyen en este grado los Yacimientos Arqueológicos que, en

virtud de la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, cuentan con la declaración genérica o individualizada de Bien de Interés Cultural, así como todos aquellos que queden inventariados como tales en los registros de la Consejería de Cultura, estén o no declarados como Bien de Interés Cultural.

En cuanto al grado de protección de los Yacimientos Arqueológicos, se procederá según la documentación aportada por la Consejería de Cultura en cada uno de los elementos detectados, quedando reflejado en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

**SUBSECCION V:
PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL TIPO ESPACIOS DE INTERÉS.**

ARTÍCULO 3.8.27.NU.- GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL TIPO ESPACIOS DE INTERÉS.

La asignación del grado de protección correspondiente a cada elemento se realiza en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

SUBSECCIÓN VI:

ARTÍCULO 3.8.28.NU.- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Partiendo de la normativa de protección y de los demás aspectos establecidos en éste capítulo, en documento separado, aunque formando parte integrante del PGOU de La Malahá, se incluye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, constando de memoria descriptiva y justificativa del proceso de selección de los elementos a proteger así como de ficha de cada uno de ellos.

CAPITULO IX

ACTIVIDAD URBANÍSTICA

ARTICULO 3.9.1.NU.- ESTÉTICA Y PAISAJE.

La composición estética de las edificaciones habrá de adaptarse al ambiente circundante (urbano o rural) en que hubieran de situarse; quedando prohibidas las formas, composiciones volumétricas y materiales que puedan ocasionar distorsiones.

Igualmente, y respecto al paisaje, se evitará la construcción de muros de altura superior a 3'00 metros, debiendo establecer escalonamientos para alturas superiores.

ARTÍCULO 3.9.2.NU.- CONDICIONES GEOTÉCNICAS.

En general y para todos los terrenos edificables de este término municipal, habrá que tener en cuenta las condiciones y características geológicas y geotécnicas del subsuelo a la hora de efectuar el cálculo y ejecución de las cimentaciones de los edificios y justificarlo en la memoria del proyecto correspondiente.

ARTÍCULO 3.9.3.NU.- CAUCES Y BARRANCOS.

La ejecución de cualquier edificación que se ubique en la franja de 100 m de policía de cauce, necesitará informe favorable del organismo de cuenca. Se exceptúan las situadas en suelo urbano, las cuales se registrarán por lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

ARTÍCULO 3.9.4.NU.- TELECOMUNICACIONES.

Respecto a las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, a las restricciones a las emisiones radioeléctricas y a las medidas de protección sanitaria; se respetará lo especificado en el Reglamento que establece dichas condiciones, aprobado por Real Decreto

1066/2001 de 28 de septiembre.

ARTÍCULO 3.9.5.NU.- CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Respecto a las condiciones a respetar en evitación de la contaminación acústica se respetará lo establecido en el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía aprobado por Real Decreto 326/2003 de 25 de noviembre.

ARTÍCULO 3.9.6.NU.- CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

Respecto a las condiciones a respetar para evitar la contaminación lumínica, se respetará lo establecido en la Ley 7/2002, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

ARTÍCULO 3.9.7.NU.- POLICÍA MORTUORIA.

En base a lo establecido en el art. 39 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria; en el caso de ampliación o de nueva construcción de un cementerio, alrededor del suelo destinado a la construcción del mismo se establecerá una zona de protección de 50 m de anchura, libre de toda construcción, que podrá ajardinarse, para a partir del recinto de esta primera zona de protección, establecer una segunda zona de 200 m de anchura, que no podrá destinarse a uso residencial.

ARTÍCULO 3.9.8.NU.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

En los edificios que queden fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se consideran obras de consolidación aquellas que afecten a refuerzos de elementos como cimientos, pilares, muros resistentes, jácnas y forjados.

ARTÍCULO 3.9.9.NU.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

Los proyectos que se redacten como desarrollo de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de este PGOU, deberán justificar claramente el cumplimiento de los criterios expuestos en las secciones correspondientes de unas y otras, debiendo presentar el estado actual del terreno a edificar (en cuanto a rasantes, edificios colindantes, servicios urbanos, etc..) tal que haga posible la comprobación de los parámetros oportunos previo a la concesión de licencia.

TÍTULO IV

REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN. ÁMBITO TERRITORIAL. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS.

ARTÍCULO 4.1.1.NU.- DEFINICIÓN.

De acuerdo con la legislación urbanística de aplicación, constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos a los que se les quiera otorgar algún tipo de protección, según se especifica en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 4.1.2.NU.- CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Sobre el Suelo No Urbanizable del municipio de La Malahá, debido a la importancia y en función de sus valores agrícolas, forestales, ganaderos, paisajísticos, históricos, culturales, naturales, etc., para la defensa de la fauna, la flora y el equilibrio ecológico; y al objeto de evitar acciones que impliquen modos de utilización del medio que ocasionen situaciones irreversibles; se delimitarán zonas o categorías de protección y de especial protección.

En base a lo anterior, se han incluido en esta clase de suelo, del municipio de La Malahá, los terrenos que cumplan lo siguiente: (según establece el artículo 46.1 LOUA)

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- d) Considerarse necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras.

De este modo, se han establecido distintas categorías dependiendo de su significación y grado de protección, encontrándose delimitadas en los planos "O.1", a escala 1/10.000, de este P.G.O.U.; teniendo en cuenta, en caso de discrepancia y por estar delimitados a escala de mayor detalle, la preponderancia en los límites de los suelos urbanos y urbanizables sobre los del suelo no urbanizable.

A) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA:

- A-1) De vías pecuarias. (cap. IV)
- A-2) De cauces. (cap. V)
- A-3) De patrimonio histórico-artístico. (cap. VI)
- A-4) De lugar de interés comunitario. (cap VII)
- A-5) De monte público. (cap. VIII)
- A-6) De infraestructuras viarias. (cap.IX).

B) SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL. (cap. X)

ARTICULO 4.1.3.NU.- INCIDENCIA DE OTRAS LEGISLACIONES CONCURRENCIA.

Las actuaciones que se pretendan desarrollar en cualquier zona, área o ámbito incluido en el Suelo No Urbanizable tendrán que cumplir, de forma concurrente, la normativa urbanística a aplicar para cada una de ellas prevista en cada uno de los capítulos siguientes, además de la normativa sectorial correspondiente, debido a la incidencia de otras legislaciones.

ARTICULO 4.1.4.NU.- EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Las viviendas y edificaciones existentes diseminadas en el medio no urbanizable y que fueron autorizadas en su día (cortijos, construcciones o instalaciones singulares,...), se contemplan dentro del ordenamiento urbanístico municipal mientras mantengan los usos y características para los que fueron autorizados, no admitiéndose cambio o alteración que no cumpla la normativa establecida en este P.G.O.U.

El resto de edificaciones que no demostraren su autorización expresa y no fueran legalizables, aunque estuvieran patrimonializadas por su propietario, se considerarán “fuera de ordenación”, aplicándosele la normativa correspondiente.

En cualquier caso, la posible legalización de construcciones capaces de asumirlo por cumplir la normativa del presente PGOU, deberán llevar aparejada la correspondiente incorporación de medidas ambientales (depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y demás condicionantes ambientales contenidos en el Informe de Valoración Ambiental y en el Estudio de Impacto Ambiental). En este caso se deberá tramitar un Proyecto de Actuación o un Plan Especial según corresponda, que justifique la legalización del inmueble de que se trate en base a lo previsto en la LOUA y a la normativa especificada en este plan.

Se acompaña entre los documentos del PGOU, un Inventario de edificaciones existentes en suelo no urbanizable (Anexo 1 a la Normativa

Urbanística) con inclusión de su localización, estado de legalidad, uso actual tipología y características de las mismas.

ARTICULO 4.1.5.NU- LEVANTAMIENTO DE CERCAS.

Sea cual fuere el tipo de Suelo No Urbanizable, al objeto de compatibilizar el derecho de los propietarios a cercar su heredad con el derecho general de la colectividad a gozar del paisaje, medio ambiente rural y la panorámica de las bellezas naturales, se establece en esta ordenanza el derecho de acercar propiedades, sea cual fuere su extensión, siempre que como medida de protección coherente con la Ley del Suelo se ajusten a las siguientes normas:

- 1.- Podrán colocarse postes de madera, metálicos o de hormigón.
- 2.- Que los vanos entre postes se solucionen con malla simple torsión o similar, de forma que resulten transparentes.
- 3.- Sólo se permitirán barreras visuales cuando estas sean vegetales.

RESTRICCIONES:

Referente a los barrancos, quedan prohibidas dichas cercas en la zona de cauce (desde el lecho hasta la línea de máximas crecidas ordinarias) y en los 5 metros de servidumbre.

En lo referente a carreteras, quedan prohibidas en los 8 metros que a ambos márgenes, se establecen como zona de servidumbre legal.

En lo referente a caminos, quedan prohibidas en los 2'00 m medidas desde ambos márgenes, siempre que desde el eje actual se sitúen a más de 4'00 metros. Si se trata de vías pecuarias, quedaran limitadas al borde de las mismas.

ARTICULO 4.1.6.NU.- ALBERCAS.

Se podrán ejecutar albercas para el riego de los cultivos previendo su volumen en función de las dimensiones de la finca cultivada.

Se separarán al menos 3 metros de cualquier lindero de la finca y no menos de 5 m de los márgenes de caminos.

ARTICULO 4.1.7.NU.- USOS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA.

Los usos permitidos y prohibidos en cada una de las categorías de suelo no urbanizable se encuentran en el capítulo correspondiente a cada una de ellas (capítulo IV al X).

Las condiciones específicas (del tipo urbanístico, estético, ambiental, etc) de la edificación vinculada a los usos permitidos se encuentran explicitadas en los capítulos II y III siguientes.

ARTÍCULO 4.1.8.NU.- PRESTACIÓN COMPENSATORIA.

En aquellas áreas de suelo no urbanizable que el PGOU otorgue la posibilidad de llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, éstos podrán materializarse en las condiciones establecidas por el artículo 52 de la LOUA y por el presente PGOU. En tales supuestos el promotor de la actuación vendrá obligado a la tramitación de un Proyecto de Actuación o Plan Especial, según los casos, así como al pago de la “prestación compensatoria” a que se refiere el aludido art. 52 de la LOUA, la cual queda fijada para el municipio de La Malahá en un máximo del 10% del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva, excluido el correspondiente a maquinaria y equipos.

Igualmente, se deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe total de la inversión especificada en el párrafo anterior, con el fin de cubrir los gastos que pudieran derivarse de posibles incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos, por si se diera el caso.

ARTÍCULO 4.1.9.NU.- ÁMBITOS NECESITADOS DE OBRAS DE MEJORA.

Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se podrán destinar a la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o al fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo dispuesto en este PGOU e instrumentos de ordenación urbanística que lo desarrollen, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de ámbitos (espacios naturales, bienes inmuebles del patrimonio cultural o dotaciones) necesitados de este tipo de actuaciones.

En el plano O.1.C del PGOU se señalan dichas actuaciones:

- 1.- Torre de La Malahá.
- 2.- Los Baños de La Malahá.
- 3.- Camino de los Baños.
- 4.- Adecuación E.D.A.R.
- 5.- Algibe árabe.
- 6.- Puente y Torreón Romanos.
- 7.- Yacimiento arqueológico Salinas de la Malahá.
- 8.- Yacimiento arqueológico Termas de la Malahá.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier otra entidad o persona física o jurídica, concretará el tipo y la ubicación exacta de la actuación a realizar según las necesidades municipales, aportando la documentación necesaria para la completa definición de la misma. Dicha documentación, así como el procedimiento para su tramitación y desarrollo, dependerá del tipo de actuación y se regirá por lo establecido en el presente P.G.O.U. y por la legislación vigente que le pueda afectar en cada momento. En cualquier caso y en función de la legislación sectorial aplicable, igualmente se deberá solicitar el informe que proceda a los distintos organismos competentes, dependiendo del tipo de actuación a realizar y sobre que ámbito o elemento se actúe (Consejería de Cultura, Organismo competente en materia de aguas, carreteras,...)

CAPITULO II

CONDICIONES A RESPETAR POR LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LOS USOS PERMITIDOS.

ARTICULO 4.2.1.NU.- EDIFICACIÓN VINCULADA.

En función de los usos permitidos en cada categoría de suelo no urbanizable previstos en este PGOU, y sin perder de vista que la filosofía general debe ser la conservación de su uso actual, agrícola y ganadero, podrán realizarse, siguiendo lo prescrito en la LOUA, y con carácter excepcional las siguientes construcciones:

a) AGROPECUARIO.

Engloba todo tipo de actividades instalaciones y construcciones relacionadas con la agricultura y la ganadería: agricultura en secano o en regadío, cultivos especiales y/o experimentales; ganadería para la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o en libertad.

b) OBRAS PUBLICAS.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y especialmente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras, de acuerdo con el articulado de la legislación urbanística.

c) ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones que según su valoración efectiva supongan para el municipio de La Malahá una proyección e interés público-social que impliquen su aprobación como tales según lo establecido en la legislación urbanística. Entre ellos se encuentran:

- de carácter sanitario (cementeros, tanatorios, hospitales.)
- de carácter recreativo (camping, refugios, instalaciones deportivas...)
- de carácter social (residencias tercera edad, piscinas públicas, balnearios...)
- de carácter ganadero: instalación ganadea en estabulación permanente.

- de carácter industrial y siempre que sean incompatibles en suelo urbano o urbanizable (industrias fabriles, incompatibles con los asentamientos urbanos).
- de carácter terciario (merenderos, recintos feriales, gasolineras, discotecas,...)
- de carácter turístico (hoteles, moteles y otros alojamientos turísticos siempre bajo el uso exclusivo y la unidad de explotación), prohibiéndose las edificaciones con tipologías residenciales.
- de carácter infraestructural (parques eólicos, solares, térmicos...)

Y aquellos otros en los que se justifique por parte del Ayuntamiento de La Malahá el carácter de “actuación de interés público”, según lo especificado en la legislación urbanística.

d) RESIDENCIAL.

Engloba a los edificios destinados a vivienda unifamiliar y anexos (garajes, trasteros, almacenes,...). Deberán plantear un uso permanente y estar vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas con extensión y niveles de explotación suficientes que justifiquen la necesidad de implantación de la vivienda al servicio de la explotación. El promotor deberá ostentar la actividad agropecuaria principal, justificando la viabilidad económica de dicha actividad y garantizando así mismo la “no formación de nuevos asentamientos”, según se establece en el capítulo III de este Título IV.

ARTICULO 4.2.2.NU.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION VINCULADA A CADA TIPO DE USO.

Según sus características propias, cada tipo de construcción cumplirá las siguientes condiciones:

a) AGROPECUARIO: previamente a la concesión de licencia, será preceptivo el informe del organismo competente en la materia en relación al cumplimiento de la legislación sectorial aplicable y/o vigente (naturaleza, extensión y destino de la finca). Así mismo, en cualquier caso se debe demostrar la pertenencia del solicitante y titular de la finca y/o explotación al régimen agrario o ganadero de que se trate, debiendo justificar la necesidad de implantación de la edificación vinculada a la explotación agropecuaria y

de la superficie construida necesaria.

1- Casetas para aperos de labranza:

- parcela mínima: unidad mínima de cultivo.
- superficie: no superior a 30 m².
- altura máxima de 3 metros, en una planta. No se admitirán sótanos ni semisótanos.
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos de 10 m y a carreteras de 25 m (50 m si son de la red autonómica). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m.
- separación mínima a delimitación suelo urbano o urbanizable: 500 m.
- estética de carácter rural: cerramientos de piedra o enfoscados acabados en color terrizo o blanco, carpintería de color oscuro, cubierta plana acabada en grava o similar.

2- Nave almacén agrícola:

- destinada únicamente a la guarda de productos procedentes de la explotación agrícola, sin posibilidad de efectuar manipulación ni comercialización de los productos.
- parcela mínima: unidad mínima de cultivo.
- superficie máxima: 10% de la superficie de la parcela.
- altura máxima: 6 metros, admitiéndose entreplantas de hasta el 20% de la sup. del edificio para oficinas y aseos. Se admitirán semisótanos siempre que no supongan aumento de la altura máxima permitida.
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 m y a carreteras de 25 m (50 m si son de la red autonómica). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m, salvo que se trate de ampliación de construcciones existentes.
- separación mínima a delimitación de suelo urbano o urbanizable: 500 m.
- deberá justificar la forma de actuar con los vertidos originados.

3- Granjas, naves ganaderas, establos y similares:

- destinadas únicamente a la guarda y aprisco de animales, excluyendo otro tipo de actividades.
- parcela mínima: 2.500 m² en regadío y 25.000 m² en secano.
- superficie máxima: 5% de la superficie de la parcela.
- altura máxima: 6 metros, admitiéndose entreplantas de hasta el 20% de la sup. del edificio para oficinas y aseos. Se admitirán sótanos y semisótanos siempre que no supongan aumento de la altura máxima permitida.
- edificación exenta: separación mínima a linderos, a caminos y vías pecuarias de 10 metros y a carreteras de 25 m (50 m si son de la red autonómica). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m, salvo que se trate de ampliación de construcciones existentes.
- separación mínima a delimitación suelo urbano o urbanizable: 500 metros.
- deberá justificar la forma de actuar con los vertidos originados.

4- Invernaderos:

- se prevé su regulación en el artículo 4.2.4.NU.- siguiente, extractada de la "Ordenanza reguladora de la instalación de explotaciones agrícolas bajo plástico", redactada por la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía.

b) OBRAS PUBLICAS: las características de este tipo de obras e instalaciones dependerán de las necesidades de la obra pública en cuestión.

c) ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO: será condición indispensable la justificación de la necesidad o conveniencia de su ubicación en suelo no urbanizable, así como que efectivamente denotan interés público-social para el municipio de La Malahá.

- parcela mínima: 2.500 m², siempre que se garantice la implantación de la instalación respetando el resto de condiciones.
- superficie máxima: 20% de la superficie de la parcela, salvo si se trata de parques de carácter infraestructural.

- altura máxima: 2 plantas y/o 7 metros. Se admitirán sótanos y semisótanos con tal de que no se supere la altura máxima permitida.
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 metros y a carreteras de 25 m (50 m si son de la red autonómica). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m, salvo que se trate de ampliación de construcciones existentes ó de parques de carácter infraestructural.
- separación mínima a delimitación de suelo urbano o urbanizable: 500 m.
- deberán justificar la forma de actuar con los vertidos originados.

d) RESIDENCIAL: las viviendas no podrán diseñarse con tipologías de edificios colectivos o conteniendo en su aspecto exterior elementos característicos de las zonas urbanas.

- parcela mínima: 5.000 m² en regadío y 25.000 m² en secano, debiendo cumplir la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada tipo de suelo de que se trate.
- superficie máxima edificada: 150 m² sin considerar la superficie necesaria para desarrollar actividades no residenciales, como anexos, almacenes, graneros, etc., según los regule la legislación sectorial aplicable y las características de la explotación de que se trate, con una ocupación máxima del 5% de la superficie de la parcela.
- altura máxima: 2 plantas y/o 7 metros, admitiéndose sótanos y semisótanos con tal que no supongan aumento de la altura máxima fijada.
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 metros y a carreteras de 25 metros. (50 m si son de la red básica)
- estética de carácter rural: acabado en enfoscado color blanco, carpintería de madera o acabados similares y cubierta plana o inclinada de teja.
- deberán justificar la no formación de nuevos asentamientos, tal y

como se define en el capítulo siguiente del presente título IV.

ARTICULO 4.2.3.NU.- PETICIÓN DE AUTORIZACIÓN.

El procedimiento para esta petición se formulará según los casos, en base a lo dispuesto en el articulado de la LOUA y Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente licencia municipal.

ARTICULO 4.2.4.NU.- INVERNADEROS

I.- Disposiciones Generales.

I.1.- Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular los límites y condiciones a imponer en la construcción, instalación, explotación y/o abandono de invernaderos o instalaciones análogas de manera que se puedan cumplir los siguientes fines: fomentar el desarrollo de las actividades agrícolas conforme a sus potencialidades, facilitando las infraestructuras rurales que esta actividad demanda; favorecer la integración paisajística y la ordenación de las zonas productivas agrícolas intensivas mediante la regulación general de las construcciones en invernadero; asegurar la correcta gestión de los residuos generados por las actividades agrarias; facilitar las actuaciones públicas tendentes a la mejora de las infraestructuras de riego; y preservar de las actividades agrícolas las áreas de interés ambiental, patrimonial, cultural y territorial.

I.2.- Concepto de invernadero.

Se entiende por invernadero cualquier explotación agrícola consistente en una instalación provisional que comprende elementos de estructura y de cobertura cuya finalidad es controlar los factores de producción para permitir el cultivo agrícola, formando parte del mismo cuantas instalaciones o elementos sean necesarios para su explotación.

I.3.- *Ámbito de aplicación.*

1.- La presente Ordenanza será de aplicación a las instalaciones definidas como invernaderos en el artículo anterior sitas en el Término Municipal de La Malahá.

2.- Las normas contenidas en esta Ordenanza serán de aplicación directa a los nuevos invernaderos y proyectos de renovación de los existentes. A los invernaderos ya existentes se aplicará en los que reglamentariamente se determine en los puntos siguientes.

II.- Organización de las instalaciones sobre la parcela.

II.a.- Disposiciones sobre la instalación, distancias, ocupación y forma:

II.a.1.- *Zona libre de parcela.*

Toda explotación de invernadero deberá dejar una superficie mínima sin invernar sobre la parcela que será destinada a zona de servicios de manipulación agrícola, trasiego y estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos, quedando prohibido utilizar para ello caminos y zonas comunes.

Esta superficie será función de la superficie total del invernadero, según lo establecido en la siguiente tabla:

SUPERFICIE DEL INVERNADERO (m ²)	ZONA LIBRE DE PARCELA (m ²)
De 0 a 3.000 m ²	150 m ²
De 3.001 a 5.000 m ²	250 m ²
De 5.001 a 8.000 m ²	350 m ²
Mayores de 8.000 m ²	5%, mas un 1% adicional a cada hectárea o fracción de esta que supere la última cifra.

II.a.2.- *Retranqueo.*

1.- Las explotaciones de invernadero deberán retranquearse respecto de los linderos, vías de comunicación y vías pecuarias, al objeto de que sean accesibles para limpieza y desinfección y permitan la circulación libre de las ventilaciones de los invernaderos.

2.- Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de parcela contiguas de un metro medido desde el borde de la edificación o bien, desde la colocación de los cerramientos del invernadero. No se permitirán invernaderos adosados.

3.- Respecto del viario municipal, o de cualquier otra servidumbre existente, los invernaderos deberán retirarse 2 metros desde el margen y no menos de 4 metros desde el eje. Para el resto de las vías de comunicación se estará en lo dispuesto en la normativa vigente.

4.- El retranqueo mínimo con respecto a viviendas, almacenes y otros edificios no vinculados al invernadero será de 5 metros.

II.a.3.- *Drenaje de pluviales.*

1.- Los invernaderos deberán disponer de los elementos necesarios para recoger el agua de lluvia. Dichas aguas podrán ser almacenadas y utilizadas posteriormente para riego.

2.- La cubierta del invernadero deberá estar dotada de un dispositivo de colecta de aguas pluviales que conduzca dichas aguas mediante cauces naturales o artificiales, debidamente calculados, hasta la balsa de riego en caso de disponer de ésta, o hasta la red de drenaje general, sea natural o artificial. El vertido a cauces o acequias de la red de evacuación de pluviales necesitará de la autorización del organismo competente.

3.- En todo caso, queda absolutamente prohibido evacuar las aguas sobre colindantes o caminos de uso público.

II.a.4.- *Restauración paisajística.*

1.- El impacto visual de las explotaciones deberá ser minimizado mediante la implantación de medidas correctoras consistentes en el apantallamiento vegetal de las instalaciones y la revegetación de los taludes expuestos a la cuenca visual predominante. Estas medidas correctoras

serán exigibles para la instalación en nuevos invernaderos y hacerse cumplir en un plazo de 5 años para los invernaderos ya consolidados.

2.- Se entiende por pantalla vegetal o mixta la cubierta de vegetación de diferente porte, cuya función es eliminar el impacto visual de la explotación de invernadero, consistente en una barrera localizada en la periferia de la explotación expuesta a la cuenca visual, cuya altura máxima no será superior a la altura de la banda del invernadero.

3.- Se entiende por cuenca visual predominante el área geográfica ocupada por núcleos de población, vías de comunicación más frecuentadas y zonas de uso público desde donde es visible una instalación.

4.- Los taludes generados por las obras de construcción, explotación o abandono ligadas al invernadero deberán ser vegetados con especies autóctonas de diferente porte que protejan el suelo de los efectos de la erosión, de la dispersión del polvo y eliminen el impacto visual.

II.a.5.- Zona de servidumbre de protección.

Se prohíbe la implantación de nuevos invernaderos en la zona del dominio público hidráulico, salvo si obtienen la preceptiva autorización del organismo competente.

II.a.6.- Seguridad y mantenimiento de la instalación.

El titular de la licencia o el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias que garanticen la seguridad de la instalación y su mantenimiento aún cuando permanezca sin explotar. En concreto deberá cuidarse la no presencia de residuos, plásticos, envases, hierbas y restos de cosechas, así como el buen estado de cauces, desagües y taludes.

II.b.- Movimiento y transformación de tierras:

II.b.1.- Movimiento y transformación de tierras.

1.- En las actuaciones que supongan movimiento de tierras en las

explotaciones agrícolas serán de aplicación directa las siguientes determinaciones:

- a) No se autorizarán actuaciones en terrenos con pendientes superiores al 25%, medidas sobre franjas de terreno paralelas a las curvas de nivel y de 100 metros de ancho. Las transformaciones de laderas con pendientes mayores del 5%, o aquellas que generen taludes de más de 3 metros de alto o pendiente superior al 1:1, requerirán la aportación de un informe técnico sobre las repercusiones ambientales de la transformación y las medidas correctoras necesarias que se implantarán, suscrito por técnico competente.
- b) Cuando el movimiento de tierras afecte a superficies forestales o terrenos agrícolas abandonados más de 10 años o se puedan ver de alguna manera afectados estos terrenos, será preceptiva la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
- c) Si la transformación de tierras afectase a barrancos o cursos pluviales, ya sean perennes o estacionales, será preceptiva la autorización del organismo administrativo competente.
- d) Cualquier transformación deberá realizarse sin afectar al viario, las acequias o cualquier infraestructura preexistente.
- e) A fin de minimizar los impactos de esta fase de construcción, las zonas sujetas a transformación deberán implantar medidas que impidan la dispersión de polvo, caída de piedras, derrame de líquidos contaminantes y cualquier otro impacto sobre el medio natural.

II.c.- Gestión de residuos agrícolas:

II.c.1.- Gestión de residuos.

1.- Tipos de residuos agrícolas.

En los invernaderos se pueden producir distintos tipos de residuos, los cuales se relacionan a continuación sin perjuicio de la existencia de otros:

- Residuos orgánicos procedentes de los distintos cultivos y restos de cosechas.
- Residuos plásticos procedentes de cubiertas y laterales de los invernaderos.
- Cubiertas de melos.
- Tuberías de riego, cajas de cosechas y envases de material plástico de productos no peligrosos.
- Envases de productos fitosanitarios.
- Alambres y postes de madera o metálicos.
- Substratos de cultivos hidropónicos (lana de coco, perlita, vermiculita, etc.)
- Materiales de desecho de la construcción (escombros, mampostería, hormigones y áridos).
- Arenas y gravas.
- Residuos procedentes de limpieza de acequias.

2. Gestión de los residuos.

- 1) Las explotaciones de invernadero contarán, dentro de la parcela, con los contenedores adecuados para el acopio de los residuos generados en su actividad en función de su naturaleza y estacionalidad, depositando de forma diferenciada y sin mezclar, al menos, las fracciones orgánicas (restos de cosechas, destríos, etc), plásticos de cubierta, fitosanitarios e inertes, para su puesta a disposición del gestor correspondiente. Los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento o, en su defecto, el organismo o empresa en quien se delegue esta responsabilidad, arbitrarán puntos de acopio comunes para la retirada de los residuos, donde los propietarios deberán trasladarlos, y así como normas de localización y presentación.
- 2) Los contenedores destinados a acumular los residuos orgánicos deberán garantizar su estanqueidad a fin de evitar su dispersión durante el almacenamiento y transporte. Los

contenedores destinados a acumular los residuos de fin de cosecha deberán ser retirados en un plazo máximo de 48 horas, salvo casos de fuerza mayor. En las explotaciones localizadas a menos de 1.000 m. de los cascos urbanos, este plazo será de 24 horas.

- 3) La superficie reservada para la localización de los contenedores se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria para la correcta evacuación de los lixiviados hasta la zona destinada a su gestión (depósito, arqueta etc.).
- 4) El propietario deberá cumplir los requisitos exigidos por la normativa vigente relativos a la gestión de sus residuos, debiendo poner a disposición de los agentes municipales la documentación acreditativa de ello cuando esta les sea exigida.
- 5) En todo caso, queda terminantemente prohibida la quema o incineración de plásticos o residuos agrícolas.

3. Los Residuos no agrícolas se gestionarán según la normativa vigente.

II.d.- Normas específicas a cumplir en el entorno de núcleos urbanos:

II.d.1.- Franja de protección.

1.- Se establece una franja de protección para los núcleos urbanos de 100 metros de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal y de 50 metros del suelo urbanizable. Esta franja será de aplicación al suelo no ocupado por invernaderos en el momento de aprobación de este Plan General.

2.- En las zonas localizadas a una distancia inferior a 1.000 metros de un núcleo de población serán exigibles los siguientes requisitos:

- a) Las pistas de acceso y zonas de servicios ligadas a vehículos y maquinaria deberán estar pavimentadas o tratadas con productos aglomerantes a fin de minimizar la producción de polvo. El cambio de substrato o cualquier otra actividad que suponga movilización de partículas deberá realizarse con las adecuadas medidas de protección que minimicen su dispersión (riego, cubrimiento, etc.).
- b) Siempre que existan accesos alternativos, no podrán realizarse otros a las explotaciones desde los viales del casco urbano, ni orientados hacia el perímetro de éste. Los accesos se realizarán evitando el tránsito de vehículos y maquinaria por el casco urbano.
- c) La orientación de las ventilaciones de las explotaciones colindantes con el núcleo urbano será paralela a la disposición del contacto entre ambos, nunca perpendicular.

III.- Procedimiento de solicitud de licencias.

III.1.- Solicitudes de licencia: documentación.

1.- Para la construcción y/o instalación de invernaderos o instalaciones análogas será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

2.- La solicitud de licencia se ha de presentar en el registro general del Ayuntamiento acompañada de la siguiente documentación:

- a) Solicitud del interesado.
- b) Proyecto técnico:
- c) Informe técnico con las repercusiones ambientales y medidas correctoras, en su caso, incorporando además los siguientes planos:
 - Plano de situación a escala 1/25.000 en el que se señale con exactitud el emplazamiento de la finca respecto de la que se solicita licencia para la instalación.
 - Plano de la finca a escala adecuada en el que se detallen

claramente las instalaciones a realizar: linderos, superficie invernada, balsa, almacén, desagüe de pluviales, ubicación de residuos y zona de servicios de manipulación, trasiego estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos. Vendrán acotadas las distancias de cada una de las instalaciones respecto a los ejes de los caminos y de los linderos.

Asimismo se localizarán los caminos, explotaciones cercanas, barrancos, viviendas, construcciones, etc.

- Plano parcelario de la explotación.

- d) Justificación documental de las medidas a adoptar para la correcta evacuación de las aguas pluviales mediante los cálculos correspondientes.
- e) Presupuesto de las obras a realizar: movimiento de tierras, muros perimetrales, balsa, almacén, estructura, instalaciones, elementos atenuantes, etc.
- f) Autorización de los diferentes organismos administrativos competentes en función del tipo y ubicación de las explotaciones (Consejería de Medio Ambiente, etc.).
- g) Modelo 904 que justifique haber solicitado ante el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria el cambio de uso del suelo con destino a invernadero. Este justificante deberá aportarse en el plazo máximo de dos meses desde el momento de presentación de la solicitud o bien desde su otorgamiento.
- h) Informe ambiental sobre repercusiones ambientales y medidas correctoras a las que hubiere lugar, suscrito por técnico competente.
- i) Documento que justifique el abono de la tasa correspondiente.

3.- En las actuaciones que superen los 25.000 m² de superficie será necesario, además, proyecto de ordenación del área a intervenir, con indicación de: viario de acceso a las distintas fincas y tipo de firme del mismo, estructura interna de la red de riego y conexión con la red general y estructura interna del abastecimiento de energía eléctrica.

4.- Cuando las solicitudes para obtener las correspondientes licencias se presenten sin la documentación señalada o contengan defectos formales, se procederá por el servicio receptor de las solicitudes a requerir inmediatamente al interesado a fin de que proceda a subsanar o presentar la documentación que falte en el término de diez días, suspendiéndose por el mismo tiempo el plazo legal para concesión de la licencia, salvo en los casos en que no pueda proceder la subsanación por circunstancias ajenas a la voluntad del interesado, en los que podrá prorrogarse dicho plazo legal.

Si los interesados no procedieran a subsanar o a corregir los defectos señalados, se procederá de forma automática al archivo del expediente sin más trámite.

III.2.- Procedimiento y resolución.

El procedimiento se ajustará a lo previsto en la normativa urbanística vigente para la obtención de cualquier licencia, teniendo en cuenta lo siguiente:

1.- Será preceptivo informe favorable sobre repercusión ambiental emitido por el Servicio Municipal de Medio Ambiente. En caso de que éste sea desfavorable deberá ser razonado y motivado.

2.- Siempre que la documentación del expediente esté completa, el procedimiento será resuelto por el órgano competente en el plazo máximo de 30 días.

3.- En ningún caso podrá adquirirse por el procedimiento anterior facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o de la normativa ambiental establecidas.

4.- Las licencias concedidas autorizan tanto la instalación como el funcionamiento de la actividad o instalación en las condiciones reflejadas en el documento de licencia, sin perjuicio de las comprobaciones que la Administración Municipal o cualquier otra considere procedentes en el

ejercicio de las facultades de control y disciplina que la normativa vigente otorga a la misma.

5.- Una vez otorgada la licencia, el titular de la instalación tiene el deber de documentarla y exponerla a las autoridades en la explotación. (o en su defecto, fotocopia compulsada de la misma).

IV: Régimen sancionador

IV.1.- Responsabilidades por las infracciones.

Las acciones u omisiones que infrinjan lo prevenido en la presente Ordenanza, generarán responsabilidad de naturaleza administrativa, sin perjuicio de la exigible en vía penal, civil o de otro orden en que se pueda incurrir.

IV.2.- Graduación de las sanciones.

1.- La graduación de las sanciones se determinará en función del daño o riesgo ocasionado, el beneficio obtenido y el grado de malicia del infractor, así como la concurrencia de circunstancias agravantes o atenuantes.

2.- Se considerarán circunstancias agravantes de la responsabilidad administrativa las siguientes:

- a) El riesgo de daños a la salud de las personas y del medio natural.
- b) La reincidencia por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza por el infractor, cuando así haya sido declarado por resolución firme.
- c) Cantidad y características de los residuos, en su caso, implicados en la infracción.
- d) Obstaculización de la labor inspectora.

3.- Tendrá la consideración de circunstancia atenuante de la responsabilidad administrativa definida en la presente Ordenanza, la

adopción espontánea, por parte del autor de la infracción, de medidas correctoras con anterioridad y/o durante la tramitación del expediente sancionador.

IV.3.- Infracciones a las disposiciones sobre instalación, distancias, ocupación y forma.

Tendrán la consideración de infracciones administrativas en materia de incumplimiento de las disposiciones sobre instalación, distancias, ocupación y forma, las siguientes:

1. El incumplimiento de las medidas previstas de superficie mínima libre sin invernar.
2. El incumplimiento de las distancias mínimas de retranqueo respecto de linderos y vías de comunicaciones.
3. El carecer de licencia para la instalación.
4. El vertido de aguas sobre colindantes, caminos o zonas comunes.
5. El vertido de aguas sobre red sin autorización del órgano competente.
6. La no colocación de apantallamiento visual.
7. La falta de mantenimiento del apantallamiento visual.
8. La no revegetación de taludes y terraplenes.

IV.4.-Infracciones en materia de movimientos de tierras.

Sin perjuicio de las previstas en la normativa vigente, se considerarán infracciones administrativas las siguientes:

1. La transformación de terrenos con pendientes superiores a las definidas en esta Ordenanza.
2. La transformación, sin informe técnico sobre las repercusiones ambientales, en los casos que corresponda, según la presente Ordenanza.
3. La transformación sin autorización del organismo competente.
4. La transformación de tierras que afecten al viario,

las acequias o cualquier infraestructura preexistente.

5. La no adopción de medidas adecuadas para la minimización de los impactos.
6. No tener a disposición de los agentes municipales la correspondiente licencia, o fotocopia compulsada de la misma, o la negativa a exhibirla.

IV.5.- Infracciones en materia de residuos agrícolas.

Se considerarán infracciones administrativas las siguientes:

1. El traslado inadecuado de los residuos en vehículos de transporte, de forma que provoque su caída durante el trayecto.
2. El efectuar mezcla de residuos en los contenedores.
3. La no estanqueidad de los contenedores destinados a acumular residuos.
4. El mantenimiento de contenedores llenos y abiertos con residuos sólidos en las cercanías de los invernaderos por un tiempo superior a los plazos establecidos en cada caso.
5. La no cubrición con solera de hormigón la superficie reservada para los contenedores así como su inadecuado mantenimiento.
6. La inadecuada gestión de los lixiviados.
7. La quema o incineración de plásticos o residuos agrícolas.
8. La no conservación, a disposición de los agentes municipales, la documentación relativa a la gestión adecuada de los residuos o la negativa a facilitarla.
9. El esparcimiento en las inmediaciones de los invernaderos, de restos, deshechos y residuos agrícolas.
10. El depositar residuos agrícolas en puntos o zonas distintas a los establecidos para tal fin.
11. La gestión inadecuada de residuos de envases y de fitosanitarios.
12. La inexistencia de contenedor para el acopio de residuos.

IV.6.- Sanciones de las infracciones.

1. Se considerarán infracciones graves las administrativas referidas a los puntos 1,2, 3 y 6 del apartado IV.3; puntos 1,2 y 3 del apartado IV.4; y finalmente las contenidas en los puntos 11 y 12 del apartado IV.5.
2. En general, tienen la consideración de infracciones leves, los incumplimientos de obligaciones y la realización de actos o actividades prohibidas en la presente Ordenanza o en la normativa aplicable que no tengan la consideración de graves.
3. Las infracciones graves serán sancionadas con multa de hasta 30.000 euros y las leves con multa de hasta 3.000 euros.

IV.7.- Competencias sancionadoras.

1. Las infracciones a los preceptos de esta Ordenanza serán sancionadas por el Alcalde u órgano en quien delegue.
2. El procedimiento se iniciará de oficio por la propia Administración Municipal, en virtud de su función inspectora, o a instancia de parte mediante la correspondiente denuncia, tramitándose conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
3. Las denuncias que formulen los agentes de la autoridad tendrán valor probatorio, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan señalar o aportar los interesados.

IV.8.- Procedimiento sancionador.

1. El procedimiento sancionador por infracciones a la presente Ordenanza se tramitará con sujeción a las normas establecidas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el Real Decreto 1398/1993 de 4 de agosto, del Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, en la Ley 7/1994 de Protección

Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en las demás normas que sean aplicables.

2. De la valoración de daños y perjuicios se dará vista al presunto infractor, quien podrá exigir que se lleve a cabo, a su costa, una tasación pericial contradictoria.

IV.9.- Medidas precautorias.

Sin perjuicio de la delimitación de las responsabilidades a que hubiere lugar y consiguiente imposición de sanciones, la comisión de las infracciones administrativas tipificadas en la presente Ordenanza llevará aparejadas, en cuanto procedan, las siguientes consecuencias, que no tendrán carácter sancionador:

1. Inmediata suspensión de obras o actividades.
2. Reparación por la administración competente y con cargo al infractor, de los daños que hayan podido ocasionarse, incluida la satisfacción de indemnizaciones por daños y perjuicios.
3. Adopción de las medidas correctoras o preventivas que sean necesarias para evitar que se produzcan o que se sigan produciendo daños ambientales.
4. La puesta en marcha de los trámites necesarios para la suspensión o revocación de la autorización otorgada en contra de los preceptos de la presente Ordenanza.

IV.10.- Multas coercitivas.

A fin de obligar a la adopción de medidas preventivas y a la restitución ambiental que proceda, se podrán imponer multas coercitivas sucesivas de hasta 300 euros cada una, que se aplicarán una vez transcurrido el plazo otorgado para la adopción de las medidas ordenadas.

IV.11.- Vía de apremio.

Las cantidades adeudadas a la Administración en concepto de multa o para cubrir los costes de restauración o reparación y las indemnizaciones a que hubiere lugar podrán exigirse por vía de

apremio.

IV.12.-Destino de las cantidades recaudadas.

Las cantidades que ingrese la Administración Local en concepto de impuestos o sanciones relacionadas con el objeto de esta Ordenanza, serán destinadas íntegramente a la mejora del medio rural (camino, habilitación de espacios para el depósito de residuos, restauración ambiental, etc...)

V.-Disposiciones transitorias para instalaciones existentes.

Primera.- Todas las explotaciones existentes antes de la entrada en vigor de la presente ordenanza dispondrán de cinco años para la implantación o adaptación a estas normas y para la regularización de su situación administrativa, de acuerdo con lo indicado en las mismas, siempre que con estas instalaciones no exista un riesgo potencial grave para las personas o bienes.

En este último caso procederá la eliminación y desmantelamiento de dichas instalaciones de inmediato.

Al efecto, todos los propietarios de invernaderos ya instalados presentarán en el Ayuntamiento, en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor de la presente ordenanza, un plan de adaptación de sus instalaciones a la misma, que será ejecutado en el plazo máximo indicado en el primer párrafo de esta Disposición Transitoria.

Segunda.- Las explotaciones localizadas en zonas prohibidas por el planeamiento municipal vigente dispondrán de cinco años para su desmantelamiento y reposición del territorio a su estado original, salvo que exista el riesgo potencial grave indicado en la Disposición anterior, en que se actuará de igual forma.

Tercera.- Los contenedores destinados a la gestión de residuos podrán localizarse en el viario siempre y cuando las características de la vía lo permitan, y por un periodo transitorio máximo de tres años desde la entrada en vigor de esta Ordenanza.

Cuarta.- El valor del Impuesto Municipal de Construcciones, Instalaciones y Obras se verá reducido en el 50% cuando se aplique a las explotaciones de invernaderos a que se refieren estas Ordenanzas.

CAPITULO III

NUCLEO DE POBLACION. DEFINICION.

ARTICULO 4.3.1.NU.- GENERALIDADES.

Para establecer los caracteres objetivos que conforman un núcleo de población, partimos de la definición que formula el I.N.E. que, aunque establecida con carácter general para el Estado, se adecúa también para los caracteres del municipio de La Malahá: "aquel constituido al menos por diez edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas, que formen calles, plazas u otras vías urbanas"; y de los criterios que establece la LOUA, que reconoce núcleos urbanos y no urbanos, atendiendo al sector de producción que predomine en la actividad económica.

Con estas directrices primarias distinguimos en primer lugar entre núcleo urbano y núcleo rural.

ARTICULO 4.3.2.NU.- NUCLEO URBANO.

El "núcleo de población urbano" se define como una agrupación de edificios cuyo uso global predominante es el residencial, que está habitado permanente o estacionalmente (concentración de población) por familias cuya actividad pertenece a los sectores de producción agrícola-ganadera, industrial o terciaria, que presentan caracteres físicos homogéneos y que se constituyen en organización colectiva (centralización de actividades), desarrollándose a la vez equipamientos públicos que satisfagan sus necesidades sociales (socialización de actividades). Así mismo, demandan servicios urbanísticos comunes tales como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de espacios viarios, etc..

En función de esto, se consideran en el término municipal de La Malahá un núcleo urbano: LA MALAHÁ.

ARTICULO 4.3.3.NU.- CONDICIONES PARA LA NO FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Siguiendo las prescripciones de la L.O.U.A se establecen las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones destinadas a viviendas (uso compatible d) art. 4.2.1.NU.-), en suelo no urbanizable para que imposibiliten la formación de nuevos asentamientos. Para ello se regulan:

- Dimensiones y caracteres de las parcelas:

Se establecen para el suelo no urbanizable, y para casos de segregaciones de carácter civil, tres tipos de parcela mínima en función de su ubicación en "suelo de regadío intensivo", "suelo de regadío extensivo" o "suelo de secano" según previsión que a tal efecto aporta la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía. De esta forma, la Resolución de 4-11-1.996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, de conformidad con lo establecido en la Ley 19/1.995 de 4 de Julio, sobre Modernización de Explotaciones Agrarias.

Así, determina que para el primer caso se establece en una parcela mínima de 2.500 m², para el segundo de 5.000 m², y para el tercero de 25.000 m². Se permite, así mismo, la agregación de parcelas para posibilitar dichas superficies, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva segregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad, (que será anterior a la concesión de licencia).

Para posibilitar la edificación de una vivienda habrá que contar con la superficie mínima siguiente en función de su ubicación:

- 5.000 m² para regadío.
- 25.000 m² para secano.

- ubicación de las edificaciones:

Las edificaciones que se permitan han de ser exentas y estar destinadas exclusivamente al uso de residencia con carácter familiar.

La separación de las edificaciones entre sí será superior a 100 metros (en línea recta), debiendo estar separadas al menos 500 metros de la línea de delimitación del suelo urbano o del suelo urbanizable, así como de las redes de servicios urbanos: agua potable, saneamiento y electricidad.

ARTICULO 4.3.4.NU.- CONSTRUCCIONES DISEMINADAS.

Los cortijos, cortijadas y otras edificaciones destinadas a vivienda, existentes en el medio rural, los consideraremos “**diseminados**”.

Para todos ellos se aplicará la correspondiente normativa en función del tipo de suelo no urbanizable en que se ubiquen, sin perjuicio de lo explicitado en el artículo 4.1.4.NU.-.

CAPITULO IV

NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE "VIAS PECUARIAS"

ARTICULO 4.4.1.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las vías pecuarias que atraviesan el término municipal de La Malahá comprendiendo su ancho legal.

La clasificación y denominación de las vías pecuarias incluidas en el municipio de La Malahá fue realizada mediante el Proyecto aprobado por Orden Ministerial de 1/3/1.969.

Según dicho Proyecto son las siguientes:

- Vereda del Camino Viejo de Granada (ancho legal 20'89m).
- Vereda del Camino de la Costa (ancho legal 20'89m).

Estos espacios se regirán por lo previsto en la Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1.998, de 21 de julio)

En el art. 3.3.2.NU se describen las resoluciones por las que se aprueban los deslindes de las dos vías pecuarias que atraviesan el municipio, extractadas del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía que los publica, reflejando las coordenadas UTM de las mismas. Igualmente, en los planos de Ordenación Estructural (O.1 (E) y O.2) se dibujan según dichas coordenadas.

ARTICULO 4.4.2.NU.- MANTENIMIENTO Y SEÑALIZACIÓN.

En las zonas que no estén consolidadas como urbanas se exige que las vías pecuarias mantengan su ancho legal en toda su longitud.

Los tramos de estas vías pecuarias que se encuentren próximos a suelos urbanos o urbanizables deberán quedar claramente señalados mediante carteles informativos que señalen la existencia de dichas vías pecuarias y la prohibición de su utilización para el tránsito de cualquier vehículo motorizado, así como la realización de actividades permanentes ajenas al uso agropecuario.

ARTICULO 4.4.3.NU.- USOS PROHIBIDOS.

En base a lo dispuesto en la vigente Ley 3/1.995 de Vías Pecuarias y Reglamento, el ámbito protegido es bien de dominio público de las Comunidades Autónomas y por tanto inalienable, imprescriptible e inembargable.

Por lo tanto, no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dicha ley, ni en el Reglamento: cercados, alambradas, muros, etc...

ARTICULO 4.4.4.NU.- USOS PERMITIDOS.

Se permitirán los usos que la referida Ley 3/1.985 de Vías Pecuarias y Reglamento prevean para el entretenimiento y mantenimiento de las mismas así como los necesarios para accesos y circulación de los terrenos limítrofes, sin perjuicio de su clasificación urbanística.

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibilite la Ley 3/1.995 de Vías Pecuarias quedarán justificadas por las características de la propia obra pública.

No obstante, los tramos afectados por vías pecuarias no podrán ser asfaltados, pudiendo mejorarse atendiendo a las siguientes condiciones:

- Preferencia del tránsito ganadero.
- En sustitución de asfalto la vía pecuaria puede mejorarse mediante el aporte de material de granulometría adecuada procedente de canteras autorizadas de la zona, u hormigón impreso simulando piedra vista.
- No se realizará ninguna construcción u obra que dificulte u obstaculice el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios establecidos para la vía pecuaria. En caso necesario, las obras de fábrica se realizarán de tipo rústico (piedra vista), utilizando materiales de la zona procedentes de canteras autorizadas.
- La rasante del camino se situará, en la medida de lo posible, a la misma cota que tenga el resto del terreno de la vía pecuaria.

ARTICULO 4.4.5.NU.- OCUPACIÓN TEMPORAL.

En caso de que fuera necesario el uso u ocupación temporal de alguna vía pecuaria para otras actividades ajenas al uso agropecuario, se deberá solicitar la autorización a la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Medio Ambiente.

ARTICULO 4.4.6.NU.- TRAMOS URBANOS.

A los tramos de Vía Pecuaria que discurren por zona urbana consolidada se les aplicará lo dispuesto en la modificación de la Disposición Adicional Primera del Decreto 155/98, de 21 de julio: “ se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurren por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley (Ley 3/1995, de Vías Pecuarias), quedando exceptuados del régimen previsto en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/98, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía”.

CAPITULO V

NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE “CAUCES”

ARTICULO 4.5.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido por el cauce propiamente dicho, sus riberas y las zonas inundables de los ríos, arroyos y cauces, a su paso por el término municipal de La Malahá. En el caso que nos ocupa, y tras la redacción del Estudio Hidrológico-Hidráulico de los cauces que afectan al posible crecimiento del municipio, se ha delimitado la línea de inundación para periodo de retorno de 500 años (T500), que será la que señale dichas zonas inundables y por consiguiente la delimitación del suelo no urbanizable que nos ocupa. Ahora bien, en el caso de que la zona de servidumbre (franja de 5 m a partir del dominio público hidráulico) sea exterior a la línea del T500, será dicha franja la que delimite el suelo no urbanizable de especial protección de cauces.

La señalización queda reflejada en el plano “O.1(E)” a escala 1/10.000 de este P.G.O.U..

Se deberá respetar lo previsto en el R.D.L. 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas así como la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

ARTICULO 4.5.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS.

Para la regulación de los usos del suelo nos remitimos al capítulo V del título III de esta Normativa Urbanística, referente a “aguas y sus cauces”.

CAPITULO VI

NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION COMO “PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO”

ARTICULO 4.6.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido según lo siguiente:

- por el espacio delimitado para la protección, como arquitectura defensiva, de la “Torre de La Malahá”, declarada Bien de Interés Cultural (BIC) por la Disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español. Se encuentra localizado en los planos de ordenación “O.1”, a escala 1/10.000, de este PGOU.
- por los espacios delimitados, como yacimientos arqueológicos denominados “Termas de La Malahá” y “Salinas”; por la Consejería de Cultura; igualmente localizados en el plano de ordenación “O.1”, a escala 1/10.000, de este PGOU.

ARTICULO 4.6.2.NU.- ENTORNO DEL B.I.C.

En el caso del BIC, al no estar definido el entorno por la Consejería de Cultura, se le fija un entorno de 200 m, por localizarse en suelo no urbanizable, según lo previsto en la Disposición Adicional cuarta de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

ARTICULO 4.6.3.NU.- REGULACIÓN DE LOS USOS.

Respecto al BIC, en la ficha del catálogo se especifican, entre otras, las determinaciones de protección.

En cuanto a su entorno, se podrán permitir solamente usos equipamentales que colaboren al realce, significado y puesta en valor del BIC, siempre previo informe favorable y vinculante de la Consejería de

Cultura, que podrá imponer las cautelas, seguimientos o prospecciones arqueológicas que crea oportunas.

Respecto a los yacimientos arqueológicos, será necesaria la redacción de un Plan Especial de Protección, que regulará los usos compatibles e incompatibles con los mismos, sin perjuicio de la parte de ellos que se integra en la UE-M3 o en el SUBS-M2, las cuales se desarrollarán partiendo de lo previsto en el art. 3.8.9.NU.- y según lo establecido en los planeamientos de desarrollo (plan especial y plan parcial respectivamente) que se redacten para su ordenación pormenorizada. Todos ello deberán obtener el informe favorable de la Consejería de Cultura.

CAPITULO VII

NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN COMO "LUGAR DE INTERÉS COMUNITARIO"

ARTICULO 4.7.1.NU.- AMBITO DE APLICACION Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido en los Planos de Ordenación "O.1" a escala 1/10.000 de este PGOU.

Se trata de un espacio considerado como lugar de Interés Comunitario (LIC) de la Red Natura 2.000, estando acogido al régimen de protección de la Normativa de la Unión Europea mediante la Directiva Hábitat. Este espacio se denomina LIC ES6140012 "La Malahá).

Según el Real Decreto 1997/1.995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (que transpone la Directiva 92/43/CEE), estas áreas están consideradas como Zonas de Especial Conservación (ZECs).

En virtud del artículo nº 121 de la Ley 18/2.003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, que modifica la Ley 4/1.989, de 18 de julio, por el que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, las Zonas de Importancia Comunitaria (conformadas por las Zonas de Especial Protección para las Aves y las Zonas Especiales de Conservación que integran la red ecológica europea "Natura 2.000") se consideran Espacios Naturales Protegidos.

Estas Zonas Especiales de Conservación son los espacios delimitados para garantizar el mantenimiento o, en su caso, el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los tipos de hábitats naturales de interés comunitario y de los hábitats de las especies de interés comunitario y declarados como tales de acuerdo con lo dispuesto en

esta Ley y en la normativa estatal y comunitaria.

ARTICULO 4.7.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS.

Sólo se permitirán los usos y actuaciones vinculados al propio mantenimiento, recuperación y conservación del espacio natural protegido, siempre desde el respeto a lo dispuesto tanto en la legislación forestal como en la restante normativa ambiental de aplicación.

CAPITULO VIII

NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN COMO "MONTE PÚBLICO"

ARTICULO 4.8.1.NU.- AMBITO DE APLICACION Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda delimitado en los Planos de Ordenación "O.1" a escala 1/10.000 de este PGOU, trasladado del incluido en la Red de Información Ambiental de Andalucía (Rediam). Dicha delimitación queda supeditada a la resolución, aprobada y firme, del deslinde del monte público, conforme dispone el art. 21 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Se trata del espacio delimitado como Monte Público "La Villa", con código GR-50.037-CC, propiedad del Ayuntamiento de La Malahá, consorciado con la Administración Forestal.

ARTICULO 4.8.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS.

Sólo se permitirán los usos y actuaciones vinculados al propio mantenimiento, recuperación y conservación del espacio natural protegido, siempre desde el respeto a lo dispuesto tanto en la legislación forestal como en la restante normativa ambiental de aplicación.

CAPITULO IX

NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN COMO “INFRAESTRUCTURAS VIARIAS”

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibilite dicha Ley 8/2.001, quedarán justificadas por las características de la propia obra pública que se pretenda realizar.

ARTICULO 4.9.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las infraestructuras viarias, sus márgenes y las bandas de 8 metros a ambos lados, y que en el caso que nos ocupa viene a suponer una banda de anchura de 15 metros medida desde la arista exterior de la calzada y a ambos lados, y donde se han incluido, además de lo anterior, los suelos expropiados para la ejecución de dichas carreteras según aportación del organismo que las explota.

En el municipio de La Malahá se localizan las siguientes:

- a) perteneciente a la red intercomarcal, como vías convencionales de la red autonómica andaluza (en explotación por la C.O.P.V. de la J.A.):
 - A- 338: De Granada a Alhama de Granada.
 - A-385: De Otura a Santa Fé por La Malahá.
- b) perteneciente a la red local (en explotación por el Ayuntamiento de La Malahá):
 - carretera La Malahá a Chimeneas.

ARTICULO 4.9.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS.

En base a lo dispuesto en la vigente Ley 8/2.001 de Carreteras de Andalucía, en el ámbito protegido no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dicha Ley y que por tanto sean compatibles con la seguridad vial.

CAPITULO X

NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER "NATURAL O RURAL"

ARTICULO 4.10.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido en los Planos de Ordenación "O.1" a escala 1/10.000 de este PGOU.

Estos espacios contienen en la actualidad unas características agrícolas y ganaderas claramente definidas, y a las que la regulación de usos que se define en estos espacios tenga como principal objeto el mantenimiento de las mismas, prohibiendo en lo posible, los usos que procuren su transformación, pérdida o deterioro.

ARTICULO 4.10.2.NU.- USOS PROHIBIDOS.

En estos espacios, con carácter general, se prohíbe:

- a) La realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de sus recursos y compatibles con el mantenimiento de las características y valores presentes en los mismos.
- b) La tala o eliminación de árboles autóctonos o forestales excepto en el caso de especies alóctonas en régimen de explotación.
- c) Las construcciones e instalaciones industriales en general, sin perjuicio de lo especificado en el artículo siguiente.
- d) La implantación de vertederos de cualquier tipo.

ARTICULO 4.10.3.NU.- USOS COMPATIBLES.

Sin perder de vista que la filosofía de este tipo de suelo es la conservación de su uso actual, agrícola y ganadero, podrán realizarse, siguiendo lo previsto en la legislación urbanística y con carácter excepcional las siguientes construcciones:

a) USO AGROPECUARIO.

Engloba todo tipo de actividades instalaciones y construcciones relacionadas con la agricultura y la ganadería: agricultura en secano o en regadío, cultivos especiales y/o experimentales; ganadería para la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o en libertad.

b) USO VINCULADO A LAS OBRAS PUBLICAS.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y especialmente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras, de acuerdo con el articulado de la legislación urbanística.

c) ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones que según su valoración efectiva supongan para el municipio de La Malahá una proyección e interés público-social que impliquen su aprobación como tales según lo establecido en la legislación urbanística. Entre ellos se encuentran:

- de carácter sanitario (cementeros, tanatorios, hospitales.)
- de carácter recreativo (camping, refugios, instalaciones deportivas...)
- de carácter social (residencias tercera edad, piscinas públicas, balnearios...).
- de carácter industrial y siempre que sean incompatibles en suelo urbano o urbanizable (industrias fabriles, incompatibles con los asentamientos urbanos).
- de carácter agroindustrial (actividades agrícolas de manipulación y comercialización y actividades ganaderas regladas)
- de carácter terciario (merenderos, recintos feriales, gasolineras, discotecas...).

- de carácter turístico no residencial (hoteles, moteles y otros alojamientos turísticos siempre bajo el uso exclusivo y la unidad de explotación).
- de carácter infraestructural (parques eólicos, solares, térmicos...)

Y aquellos otros en los que se justifique por parte del Ayuntamiento de La Malahá el carácter de “actuación de interés público”, según lo especificado en la legislación urbanística.

d) USO RESIDENCIAL.

Engloba a los edificios destinados a vivienda unifamiliar y anexos (garajes, trasteros, almacenes,...). Deberán plantear un uso permanente y estar vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas con extensión y niveles de explotación suficientes que justifiquen la necesidad de implantación de la vivienda al servicio de la explotación. El promotor deberá ostentar la actividad agropecuaria principal, justificando la viabilidad económica de dicha actividad, y garantizando así mismo la “no formación de nuevos asentamientos”, según se establece en el capítulo III de este Título IV.

ARTÍCULO 4.10.4.NU.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LOS USOS PERMITIDOS.

Las condiciones de tipo urbanístico, estético, ambiental, etc..., de los distintos edificios o instalaciones que se ubiquen en este tipo de suelo destinados a albergar los usos permitidos o autorizables, serán los establecidos en el art. 4.2.2.NU.- de este título IV.

TÍTULO V

REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

ÁMBITO TERRITORIAL. RÉGIMEN URBANÍSTICO

ARTÍCULO 5.1.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Componen el suelo urbanizable aquellos terrenos que por sus características, no son objeto de una protección específica. Por tanto, en ellos se prevé la urbanización y edificación.

Así mismo, son suelos generalmente exteriores y colindantes con el Suelo Urbano delimitado, que complementan a los núcleos de población existentes y que permiten, por sus características, la edificación, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el presente título. Están recogidos como tales en la documentación gráfica que acompaña a esta Normativa Urbanística, planos O.1 a O.4.

ARTÍCULO 5.1.2.NU.- NORMAS GENERALES.

En el Suelo Urbanizable, mientras no se desarrollen los respectivos Planes Parciales, ningún propietario podrá actuar individualmente en su parcela; ni siquiera en los términos establecidos en la Normativa del Suelo No Urbanizable. Por tanto, no podrá realizarse ningún tipo de actuación urbanística, de edificación, uso del suelo o parcelación urbanística; salvo lo especificado en el articulado de la L.O.U.A..

El destino del Suelo Urbanizable es su transformación en Suelo Urbano, lo que conlleva que sobre él se establezca básicamente un “uso global” que se desarrollará, por tanto, en programas de uso a nivel

pormenorizado-detallado según lo previsto por el planeamiento de desarrollo.

ARTÍCULO 5.1.3.NU.- CESIONES.

Serán las previstas en el art. 51.C de la LOUA.

ARTÍCULO 5.1.4.NU.- COSTES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Y EJECUCIÓN DE OBRAS EXTERIORES.

Los propietarios de los terrenos estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización del sector establecidos en los artículos correspondientes de la L.O.U.A. y del R.G.U. en proporción a la superficie de sus propios terrenos, así como los de ejecución completa o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada en la forma y cuantías previstas al aprobar cada Plan Parcial.

Este deber comprende:

- Obras de viales, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas, así como mobiliario urbano, arbolado y jardinería, sin perjuicio del derecho de los propietarios a resarcirse de los gastos de instalación de las redes con cargo a las empresas que prestarán tales servicios, salvo en la parte en que los usuarios deban contribuir, según la Reglamentación de las mismas.
- Obtención de la dotación de agua suficiente para el abastecimiento según los estándares exigidos, justificando su potabilidad; así como de la depuración y posterior vertido de las aguas residuales, siempre para los niveles que exija la población que ocupará el sector o área a urbanizar.
- Ejecución total o suplemento necesario de la infraestructura exterior a las actuaciones precisas para que éstas queden debidamente enlazadas con la estructura urbanística municipal.

- Indemnización procedente por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones existentes que exija la ejecución de la Urbanización.
- Coste de redacción del Plan Parcial y de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

ARTICULO 5.1.5.NU.- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE: APROVECHAMIENTO MEDIO Y ÁREAS DE REPARTO.

Se han previsto tres sectores de suelo urbanizable, todos con categoría de "sectorizado".

En el suelo urbanizable sectorizado, la planificación de cada uno de los sectores se efectuará mediante un plan parcial. Su tramitación y ejecución se efectuará mediante la división de este en una o varias unidades de ejecución, división que se efectuara conjuntamente con la elaboración y aprobación del Plan Parcial que lo desarrolle. Será sobre cada unidad de ejecución sobre la que se producirá la aplicación del sistema de actuación previsto por el plan.

APROVECHAMIENTO MEDIO.

Según lo especificado en el art. 60 LOUA y en base a los criterios y determinaciones del presente PGOU, establecidos en el capítulo III (título III) de la Memoria General del plan, el aprovechamiento medio de cada área de reparto delimitada se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector que conforma la misma, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos a la misma.

AREAS DE REPARTO.

En base a los usos previstos por el PGOU, así como a sus características y coeficientes de uso-tipología y de situación, establecidos en el art. 3.3.2.MG-, se delimitan tres áreas de reparto, constituidas por los siguientes ámbitos, con el siguiente uso global (UG) y coeficiente de

aprovechamiento medio (AM), y que respetan lo previsto en el art. 60.c) de la LOUA:

AR-4: suelo urbanizable sectorizado SUBS-M3 "Suelo Industrial", con UG industrial y AM de 0'4029 ua/m².

AR-5: suelo urbanizable sectorizado SUBS-M1, con UG terciario y AM de 0'4443 ua/m².

AR-6: suelo urbanizable sectorizado SUBS-M2 "Los Baños", con UG turístico y AM de 0'4077 ua/m².

ARTICULO 5.1.6.NU.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION EN SECTORES. DEFINICION.

La Unidad de Ejecución delimita el ámbito territorial de una actuación urbanística viable técnica y económicamente, coherente e integrada, y su resultado final define el marco en que los propietarios han de cumplir los deberes y ejercer las facultades que definen el contenido de su derecho de propiedad. Se adecuarán a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA.

REQUISITOS:

- Que por sus dimensiones y caracteres puedan asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan General. Sus dimensiones serán tales que una vez deducida la superficie del suelo calificada para dotaciones y objeto de cesión por parte de los propietarios, reste aún suelo edificable con destino privado suficiente para que en el mismo se haga efectivo el derecho a la justa distribución de los beneficios y cargas.

- Deben posibilitar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización. La superficie neta de suelo que por su calificación urbanística tenga aprovechamiento lucrativo, ha de ser suficiente para permitir adjudicar a los propietarios las parcelas definitivas precisas para la

materialización de los aprovechamientos que le correspondan. En Suelo Urbanizable deberá existir homogeneidad entre las unidades de ejecución delimitadas dentro de un mismo sector o subsector; no pudiendo existir diferencias mayores del 10% en cuanto al aprovechamiento susceptible de apropiación.

- Tendrán entidad suficiente para garantizar la autonomía de la actuación. El régimen urbanístico del derecho de propiedad comporta no solo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo que por su calificación concrete dicho deber, sino también el de costear la urbanización.

La delimitación dará lugar a una actuación que tendrá autonomía económica, capacidad de absorber los costes de urbanización, además de autonomía técnica, es decir, coherencia urbanística de la actuación desde el punto de vista de homogeneidad de los aprovechamientos a que da lugar y desde la perspectiva de su suficiencia en dotaciones y servicios.

PROCEDIMIENTO DE DELIMITACION.

El proyecto de delimitación contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos antes señalados. El proyecto contendrá la documentación planimétrica de la definición sobre el terreno de los límites físicos de una unidad de ejecución del Plan General. Contendrá, así mismo, la relación completa de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

El proyecto de delimitación de Unidades de Ejecución se presentará, para su aprobación por el Ayuntamiento, conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial dentro del que se incluye.

Este documento de Plan Parcial se redactará siguiendo lo prescrito en el articulado de la L.O.U.A. y de los Reglamentos que la desarrollen.

ARTICULO 5.1.7.NU.- CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN EL SUELO URBANIZABLE.

Siguiendo la clasificación de los usos globales y pormenorizados, sus categorías y características definidas en el título VIII (Condiciones generales de los usos. Regulación), se establece el siguiente cuadro de compatibilidades de usos globales para los sectores delimitados como suelo urbanizable sectorizado.

CLASE	USO GLOBAL	USO RESIDENCIAL	USO TERCARIO	USO TURÍSTICO	USO INDUSTRIAL	USO EQUIPAMIENTOS (PÚBLICOS)
SUELO URBANIZABLE	TERCIARIO	INCOMP.	COMP.	INCOMP.	INCOMP.	COMP. S/LOUA
	TURÍSTICO	INCOMP.	INCOMP.	COMP.	INCOMP.	COMP. S/LOUA
	INDUSTRIAL	INCOMP.	INCOMP.	INCOMP.	COMP. (Cat. 1ª/2ª/3ª)	COMP. S/LOUA

El uso global será comprensivo del 100% del total edificable de la superficie delimitada, excepto en relación a los usos equipamentales de carácter público previstos por la LOUA, pudiendo prever usos complementarios del uso dominante hasta en el 20% del techo edificable del sector.

ARTICULO 5.1.8.NU.- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Se han delimitado tres sectores de suelo urbanizable sectorizado, uno de uso global TERCARIO, otro de uso global TURÍSTICO, y un tercero de uso global INDUSTRIAL.

Están claramente sectorizados desde el propio Plan General para su pronto desarrollo, situados en zonas con clara vocación y/o garantías que posibiliten los usos propuestos. En alguno de ellos el PGOU determina trazados y enlaces viarios, que serán vinculantes para el planeamiento de desarrollo.

Se les asigna desde este Plan General un USO GLOBAL, a pormenorizar y reglamentar posteriormente en los distintos documentos de Plan Parcial que se redacten, partiendo de una edificabilidad global que el PGOU ha asignado en función de su ubicación en el territorio así como de su relación con el resto del suelo. Dichas especificaciones se establecen en el título VII de la presente Normativa Urbanística.

En cuanto a los parámetros referentes a edificabilidad, altura, parcela mínima, ocupación, separación a linderos, vuelos, etc..., será el Plan Parcial el que los establezca, partiendo de las determinaciones globales indicadas en las fichas resumen de cada sector de suelo urbanizable.

En cuanto a las cesiones y reservas, serán como mínimo las exigibles marcadas por la L.O.U.A. y Reglamentos supletorios aplicables, sin perjuicio de las señaladas en este Plan General.

Por otra parte, y aunque de los estudios informativos realizados para la redacción de este Plan General no se han detectado problemas de importancia, se deberá justificar de forma mas pormenorizada, la aptitud geológica y geotécnica, así como la hidrológica, de los terrenos para soportar las edificaciones que se pretenden proyectar en los mismos, previamente a la aprobación definitiva de los respectivos planes parciales.

En el caso del sector SUBS-M1, al delimitarse colindante con el cauce del Arroyo del Tarajal, para el desarrollo del sector se deberá contar con informe preceptivo y vinculante del Organismo competente en materia de aguas.

Así mismo, y toda vez que dicho sector contiene igualmente terrenos de zona de policía de cauces, se deberá solicitar la correspondiente autorización al Organismo competente en materia de aguas, o bien, aportar

la documentación exigida en el art. 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, para el planeamiento que desarrolle el sector, para así emitir una autorización conjunta para el desarrollo de las actuaciones que se planteen en el mismo.

En el caso de sector SUBS-M3, con el fin de minimizar el impacto paisajístico que conllevará la urbanización de este gran sector, se recomienda que el planeamiento de ordenación pormenorizada procure medidas que controlen el uso de materiales a emplear, colores y volúmenes, así como la disposición de carteles, fomentando el uso de vegetación autóctona; de forma que exista cierta uniformidad en todo el sector, buscando las soluciones que menos alteran el entorno circundante.

INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

Cada uno de los sectores tendrán que justificar y prever las infraestructuras que les correspondan pertenecientes al ciclo integral del agua (ubicación exacta, trazado, superficie a ocupar, características, disponibilidad de los terrenos, evaluación económica, ...y cuantos otros aspectos sean necesarios para garantizar su efectiva implantación), como condición previa a la aprobación definitiva de los planeamientos de ordenación de cada uno de los sectores, los cuales deberán obtener informe favorable en materia de aguas. Posteriormente, en el Proyecto de Urbanización se contemplarán los cálculos, detalles y presupuestos para su ejecución, debiendo obtener la autorización correspondiente del Organismo de cuenca competente. (fichas resumen del desarrollo del planeamiento, título VII).

Para los sectores SUBS-M1 y SUBS-M2, por parte del PGOU se han descrito y valorado las infraestructuras necesarias y correspondientes que tendrán que sufragar (art. 1.4.7.MG.- y art. 3.4.3.MG.-), quedando reflejadas en el plano O.5; sin perjuicio de que su ejecución pudiera realizarse de forma independiente para cada uno de los sectores, en función del progresivo desarrollo urbanístico del municipio.

En el caso del sector industrial SUBS-M3, el planeamiento de desarrollo tendrá que justificar el suministro hídrico necesario, debiendo obtener informe de la administración competente en materia de aguas. Igualmente deberá contemplar la depuración de las aguas residuales.

ARTICULO 5.1.9.NU.- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Se han delimitado cinco sectores de esta categoría de suelo, todos en continuidad con los suelos urbanos y urbanizables sectorizados previstos por el PGOU. El uso incompatible para los cuatro sectores delimitados junto al núcleo urbano es el industrial, debiendo el Plan de Sectorización que se redacte para cada área o parte de ella, tener en cuenta la normativa sectorial aplicable en el momento en que se tramite, siendo el plazo mínimo para ello de 8 años desde la aprobación definitiva del presente PGOU, salvo que se produzcan alteraciones que aconsejen la modificación de dicha hipótesis, a realizar a través de la preceptiva innovación del Plan. En cuanto al sector contiguo al SUBS-M3, se prevén como usos incompatibles el residencial, el terciario y el turístico.

No obstante lo anterior, el Plan de Sectorización deberá justificar los siguientes aspectos, sin perjuicio del respeto a lo previsto en el art. 12 LOUA:

- la aptitud geológica y geotécnica de los terrenos para soportar las obras de urbanización y edificación que se pretendan proyectar.
- las condiciones hidrológicas e hidráulicas de los suelos delimitados, previendo, en los terrenos inundables, los usos compatibles con la evacuación de las avenidas.
- el respeto a cualquier afección de tipo ambiental, urbanística, arqueológica, u otras que pudieran incidir en la sectorización u ordenación del sector en cuestión.
- respeto, en lo posible, del arbolado existente, procurando su integración en los procesos urbanizadores o su traslado a los nuevos espacios verdes que se creen, en caso contrario.

- incorporación del condicionado que imponga la Consejería de Medio Ambiente en base a la preceptiva tramitación ambiental a que deberá someterse.

ARTICULO 5.1.10.NU.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE. PLAZOS. FICHAS RESUMEN.

En el título VII se especifican las condiciones y características de cada sector o área delimitada, adjuntando una ficha resumen de sus principales determinaciones urbanísticas, plazos, etc...

De ésta forma, se han previsto fichas para el suelo urbanizable, sectorizado (SUBS) y no sectorizado (SUBNS).

CAPITULO II

GESTION DEL SUELO URBANIZABLE

ARTICULO 5.2.1.NU.- SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación preferente para la ejecución de las posibles unidades de ejecución de este suelo será el de COMPENSACIÓN; debiendo fundamentarse y ser aceptado por el Ayuntamiento el cambio a otro sistema.

ARTICULO 5.2.2.NU.- CESIONES.

Las cesiones que hayan de hacerse en favor del Ayuntamiento, se harán efectivas a la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación.

Puesto que el sistema de actuación elegido es el de Compensación, estas cesiones se harán efectivas según lo estipulen los mecanismos propios del Proyecto de Reparcelación.

ARTICULO 5.2.3.NU.- APROBACIÓN DEFINITIVA.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, los terrenos planificados por el mismo tendrán la consideración de Suelo urbanizable ordenado, siendo, por tanto, de aplicación los artículos correspondientes a la Normativa General para el Suelo Urbano de este Plan General, sin perjuicio de las establecidas por el plan parcial. En cuanto a las ordenanzas particulares, estas vendrán especificadas en el correspondiente Plan Parcial.

ARTICULO 5.2.4.NU.- OBRAS DE URBANIZACION.

En la redacción del Plan Parcial serán tenidas en cuenta las normas de diseño de las infraestructuras urbanísticas básicas, definidas en este Plan General (título VI y Ordenanzas Municipales de Urbanización), incluyendo las obras de captación de agua potable que se puedan derivar de estudios

técnicos competentes y las de depuración de aguas residuales, para el área o superficie que se urbanice en cada momento en caso de no efectuarse de una sola vez.

ARTÍCULO 5.2.5.NU.- ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN.

La conservación de las obras de urbanización, así como el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos correspondientes, deberá realizarse a través de Entidades Urbanísticas de Conservación, que deberán constituir los propietarios a la recepción de las obras de urbanización.

TÍTULO VI

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN. GENERALIDADES

ARTICULO 6.1.1.NU.- ÁMBITO.

La normativa contenida en el presente título será de aplicación en los terrenos comprendidos dentro del perímetro que aparece grafiado en los planos de ordenación "O.2" a escala 1:2.000 del núcleo urbano asentado en el término municipal de La Malahá.

ARTICULO 6.1.2.NU.- SUELO URBANO.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece, en su art. 45.1, las características de los terrenos para constituir el suelo urbano:

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

ARTICULO 6.1.3.NU.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Según lo define el art. 45.2.A de la LOUA, es aquel que además de contar con los requisitos exigidos para ser suelo urbano, está urbanizado o tiene la condición de solar y por tanto no debe quedar comprendido en la casuística prevista en el artículo siguiente.

ARTICULO 6.1.4.NU.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Es aquel suelo urbano, según lo previsto en el art. 45.2.B de la LOUA, que precisa de una actuación de transformación urbanística debido a alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.
- b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.
- c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el incremento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

ARTICULO 6.1.5.NU.- SOLAR.

Es el suelo que se sitúa dentro del perímetro del suelo urbano consolidado delimitado por éste Plan General y que tiene señaladas alineaciones y rasantes, pavimentada la calzada y encintadas las aceras de la vía o calle a que da frente; cumpliendo lo previsto en el art. 148.4 LOUA.

ARTICULO 6.1.6.NU.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Las Unidades de Ejecución (UE) son superficies de suelo delimitadas por el Plan General para conseguir un objetivo concreto, y en las que su desarrollo obligatoriamente se llevará a cabo a través de ordenaciones conjuntas ya previstas en la propia Figura General. En tanto no se redacte, tramite y ejecute el planeamiento diferido no serán susceptibles del otorgamiento de ningún tipo de licencia.

Según el objetivo y fin a conseguir así como en base a sus características intrínsecas y de contorno se han delimitado varias Unidades de Ejecución.

ARTICULO 6.1.7.NU.- CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN. TIPOS PREVISTOS EN EL P.G.O.U.

La delimitación de las Unidades de Ejecución, según el art. 105 de la L.O.U.A., deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, permitiendo en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística. Podrán ser continuas o discontinuas siempre que se garantice lo anterior.

En el P.G.O.U. de La Malahá, y al amparo de lo establecido en el meritado art. 105 L.O.U.A., se establece un único tipo de Unidad de Ejecución:

- U.E. genérica: Unidad de Ejecución delimitada para la ordenación de vacíos urbanos y/o nuevos desarrollos urbanos y establecimiento de la actividad de ejecución. Por su presumible rentabilidad, ubicación y condiciones de contorno, en ellas se aplicarán la totalidad de las reservas dotacionales establecidas en el art. 17.1 L.O.U.A. en función del uso característico asignado por el PGOU, así como la reserva de al menos el 30% de la edificabilidad residencial, en su caso, para destinarla a viviendas con algún régimen de protección.

El desarrollo de cada Unidad de Ejecución queda establecido por el Plan General al fijar la figura de planeamiento, el plazo de ejecución, la iniciativa y el sistema de actuación para cada una de ellas.

CAPITULO II

REGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO

SECCIÓN I: DETERMINACIONES GENERALES.

ARTICULO 6.2.1.NU.- EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES

La ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan General para el Suelo Urbano se desarrollarán mediante las modalidades de gestión previstas en la L.O.U.A. y sus Reglamentos.

Dichos procedimientos tienen la finalidad de conseguir:

- El grado de urbanización necesario para que la parcela tenga la consideración de solar.
- Hacer efectivas las obligaciones impuestas por la L.O.U.A. a los propietarios del Suelo Urbano.
- Garantizar los derechos de estos propietarios mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

ARTICULO 6.2.2.NU.- GRADO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

La mera clasificación del suelo como urbano no faculta de forma automática la edificación del mismo.

Dicha facultad de edificar no podrá realizarse hasta que los terrenos no alcancen el grado de urbanización que se fija en este Plan General. Este grado de urbanización se consigue cuando los terrenos adquieren la condición de solar o cuando se asegura la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, tal y como señala el Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO 6.2.3.NU.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.

El régimen urbanístico del suelo urbano es el determinado por los artículos 55 y 56 de la L.O.U.A., en referencia al suelo urbano no consolidado y al suelo urbano consolidado respectivamente:

ARTICULO 6.2.4.NU.- CESIONES OBLIGATORIAS.

Deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y aparcamientos, así como las reservas de dotaciones de carácter local, tales como parques y jardines, centros docentes, equipamiento deportivo, cultural o social, y las precisas para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos; todo ello al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente, tal y como prescribe la L.O.U.A. en sus artículos 17 y 9, estableciéndose con características y proporciones adecuadas a la edificabilidad, densidad y usos previstos.

Así mismo, se cederá gratuitamente el terreno, ya urbanizado, donde ubicar el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, o su compensación económica sustitutiva.

ARTICULO 6.2.5.NU.- REGLAS PARA LA PRECISIÓN DE LOS LÍMITES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES.

La precisión de los límites de las unidades de ejecución, áreas de reforma interior o sectores delimitados por el Plan General respetará lo siguiente:

- No alterará sustancialmente la forma de dichos ámbitos, permitiéndose únicamente por errores de medición, debiendo estar claramente justificados y reflejándose en la figura de planeamiento de desarrollo.

Las distintas figuras de planeamiento que a su vez se planteen como desarrollo de la que nos ocupa (Estudios de Detalle, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) constatarán y ajustarán los límites de las zonas en los términos antes expresados.

ARTICULO 6.2.6.NU.- REPARCELACION.

Se seguirá lo previsto en los artículos 100 a 104 de la LOUA así como en los procedentes del Reglamento de Gestión Urbanística.

La reparcelación consiste en la agrupación del conjunto de las fincas comprendidas en un área de actuación para su nueva división ajustada al Plan General, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las definitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a lo establecido en el Plan (referente a cesiones, patrimonio municipal de suelo, etc...).

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, en las respectivas titularidades a todos los efectos.

La reparcelación comprende también la determinación de las compensaciones necesarias para que dentro del área reparcelable se cumpla el principio de la "justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística".

Por lo tanto, la reparcelación tiene por objeto:

- La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por el Plan que corresponde a los propietarios de las mismas.

- La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.
- La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por las fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con la delimitación del área de actuación.

La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde al Ayuntamiento, que los aprobará inicialmente, expondrá al público durante veinte días y aprobará definitivamente en su caso y con las modificaciones pertinentes.

Se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

- Los propietarios de terrenos afectados.
- Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
- Los arrendatarios rústicos y urbanos.
- Cualquier otros interesado que comparezca y justifique su derecho o interés legítimo.

En tanto se desarrolle reglamentariamente la L.O.U.A. en lo referente al contenido sustantivo y documental de la reparcelación, éste se concretará en un proyecto, que deberá constar de:

- Memoria, con los contenidos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse.
- Cuenta de liquidación provisional.
- Planos (de información y propuesta).

ARTICULO 6.2.7.NU.- GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

Para proceder a la edificación en esta categoría de suelo, será condición indispensable que sea solar, con arreglo a lo definido en el capítulo I del presente título.

Cuando la parcela careciese de alguna de las obras de urbanización precisas, únicamente podrá autorizarse la edificación en forma y condiciones establecidas por los artículos correspondientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Salvo en el caso de obras de urbanización de escasa entidad que se entenderán como “complementarias a las de edificación”, será preceptiva la redacción del correspondiente proyecto técnico y su aprobación por el procedimiento legalmente establecido.

SECCIÓN II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN EN SUELO URBANO.

ARTICULO 6.2.8.NU.- SUELO URBANO CONSOLIDADO. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Podrán realizarse directamente (sin otro requisito que la presentación del pertinente proyecto técnico y la obtención de licencia urbanística) obras de nueva planta y de ampliación o reforma de edificaciones en la totalidad del suelo urbano consolidado, siempre que se respeten las condiciones de ordenación, usos del suelo, aprovechamiento y

parcelación establecidas para cada subclase del suelo urbano y no estén expresamente prohibidas por alguna otra determinación del Plan General.

El aprovechamiento susceptible de apropiación en este tipo de actuaciones será del 100 % del permitido por el planeamiento.

ARTICULO 6.2.9.NU.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El desarrollo del suelo urbano no consolidado se efectuará siguiendo lo establecido en la ordenación pormenorizada preceptiva determinada por el PGOU para el caso de que dichos terrenos no estén incluidos en unidades de ejecución, según lo previsto en el art. 55.2 de la LOUA.

El aprovechamiento susceptible de apropiación en este tipo de actuaciones será del 90 % del permitido por el planeamiento.

En el caso de que los terrenos se incluyan en unidades de ejecución, se seguirá lo previsto en el artículo 6.2.12.NU.- y siguientes.

ARTICULO 6.2.10.NU.- ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Tanto en el “suelo urbano consolidado” como en el “suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución”, el PGOU establece, para cada calificación urbanística mediante las Ordenanzas Municipales de Edificación, su ordenación detallada por medio de la asignación de usos y edificabilidades pormenorizados, así como de las alturas, grados de ocupación y alineaciones. De esta forma queda definido el modelo previsto para la utilización de los terrenos y construcciones que lo integran, con lo que igualmente queda definido su aprovechamiento objetivo.

ARTICULO 6.2.11.NU.- DESARROLLO MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

La consecución de las condiciones, que facultan de forma general, al propietario del terreno de suelo urbano no consolidado para la edificación en el mismo, se realizará por la vía de la delimitación de Unidades de Ejecución, según lo previsto en los art. 105 y 106 de la LOUA.

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará teniendo en cuenta los requisitos que establece la L.O.U.A.; y que son:

- Que por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir las cesiones del suelo derivadas de las exigencias del Plan General.
- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas que conllevan la actuación.
- Que tengan entidad suficiente para garantizar técnica y económicamente la autonomía y viabilidad de la actuación.

En las Unidades de Ejecución, serán de cesión obligatoria y gratuita los espacios destinados a viales y dotaciones públicas al servicio de los usos y/o habitantes de la misma, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos en este tipo de actuaciones el 90% del aprovechamiento medio permitido por el planeamiento.

ARTICULO 6.2.12.NU.- DELIMITACIÓN DE OFICIO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Cuando no se hayan delimitado en este Plan General, o cuando se pretendan modificar o subdividir las ya delimitadas si procede, se acordará la delimitación o modificación de oficio por el Ayuntamiento, o a petición de los particulares interesados según lo estipulado en el artículo 106 de la L.O.U.A. El ámbito de éstas actuaciones será el mínimo, a criterio municipal, para que se cumplan los artículos 6.1.6.NU.- y 6.2.11.NU.- de este Plan General, en la forma determinada por el Reglamento de Gestión Urbanística.

La delimitación de tales áreas podrá ser discontinua cuando el grado de gestión o de urbanización de los terrenos así lo aconseje, siguiendo lo previsto en el art. 105 de la LOUA.

ARTICULO 6.2.13.NU.- GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

La ejecución-gestión de las Unidades de Ejecución delimitadas en este Plan General, o las que en el futuro se delimitarán al objeto de lo establecido en el artículo anterior, se realizará preferentemente mediante los sistemas de Compensación y Cooperación, y excepcionalmente por el sistema de Expropiación.

La elección entre estos sistemas se hará en razón a las necesidades, medios económicos, financieros, colaboración de la iniciativa privada y situación o grado de urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

La situación, ordenación y características, así como el sistema de actuación de las Unidades de Ejecución delimitadas en este Plan General se incluyen en las condiciones particulares establecidas para cada una.

Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse la Unidad de Ejecución en otras más pequeñas, siempre que se asegure el equilibrio de cesiones y aprovechamientos o se compensen los posibles desajustes entre las subunidades en que quedará dividida la Unidad de Ejecución delimitada por este Plan General. Así mismo, se deberá conservar el objetivo para el cual fue delimitado en el mismo.

La ejecución parcial de las obras provenientes del desarrollo de una Unidad de Ejecución se podrá realizar siempre que se formule previamente el Proyecto de Reparcelación según lo establecido en el articulado de la L.O.U.A. y Reglamento de Gestión, de aplicación supletoria.

El Ayuntamiento podrá adelantar la ejecución de las dotaciones previstas aún cuando no se realice simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso y justifique su integración al futuro desarrollo.

En dicho supuesto el Ayuntamiento acordará con los particulares la forma adecuada de resarcirse de las inversiones.

ARTICULO 6.2.14.NU.- TRANSFERENCIA DE TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.

En las Unidades de Ejecución de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a particulares; la cesión del suelo destinado a viales, parques, jardines públicos y otros sistemas o equipamientos deberán transferirse obligatoria y gratuitamente a la Administración y ello se producirá por ministerio de la ley por la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación correspondiente. Así mismo, estos actos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Por otra parte, la ocupación de este suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del proyecto de urbanización correspondiente, o de cada una de sus etapas.

ARTICULO 6.2.15.NU.- OBTENCIÓN DE SUELOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS NO INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Los terrenos destinados a dotaciones públicas (vial, zonas verdes, equipamientos...) en los que no venga especificada su obtención en el presente documento, se entienden que son de propiedad municipal o de cualquier otra administración pública.

De ahí que los terrenos destinados a este menester, pertenecientes a la propiedad privada y cuya obtención no viniere especificada en el Plan General, serán objeto de expropiación ó compensación sustitutoria. (acumulación de volumen, etc...)

ARTICULO 6.2.16.NU.- ZONAS DEGRADADAS.

Tal y como prevé el art. 75.2.d) de la LOUA, los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se podrán destinar a la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o al fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas.

A estos efectos, debido a los déficits de los servicios urbanísticos existentes (red de abastecimiento de agua y de saneamiento fundamentalmente), y de mobiliario urbano, se delimita una zona degradada, coincidente generalmente con la parte más antigua del casco urbano.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier otra entidad o persona física o jurídica, concretará el tipo y la ubicación exacta de la actuación a realizar según las necesidades y oportunidades municipales, aportando toda la documentación necesaria para la completa definición de la misma. Dicha documentación, así como el procedimiento para su tramitación y desarrollo, dependerá del tipo de actuación y se regirá por lo establecido en el presente P.G.O.U. y por la legislación vigente que le pueda afectar en cada momento.

ARTICULO 6.2.17.NU.- ESTUDIOS DE DETALLE. (E.D.)

Se formularán, redactarán, tramitarán y ejecutarán Estudios de Detalle en Suelo Urbano cuando sea necesario a criterio municipal, según lo dispuesto en el artículo 15 de la L.O.U.A., con alguno de los objetivos siguientes:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Plan Parcial o Plan Especial derivados del anterior, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario, así como la localización de suelo dotacional público.

- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

El Estudio de Detalle no podrá:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a la funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Por último, el Ayuntamiento podrá solicitar cuando lo considere oportuno, la redacción de Estudios de Detalle para casos de edificios singulares o para adecuación de las ordenanzas previstas en este Plan General, cuando por su complejidad y características especiales, lo requieran.

ARTICULO 6.2.18.NU.- PLANES ESPECIALES (P.E.).

En suelo urbano tendrán por objeto establecer, desarrollar, definir, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos. Así mismo, podrá conservar, proteger, mejorar las determinaciones del suelo urbano y con carácter especial el patrimonio urbanístico, arqueológico, histórico o cultural. De la misma forma, llevarán a cabo la ordenación pormenorizada de las áreas de suelo urbano no consolidado delimitadas como unidades de ejecución, pudiendo modificar para su mejora, la ordenación pormenorizada potestativa establecida por el PGOU en su caso.

Igualmente, cuando se considere necesario establecer las superficies de suelo destinadas a viario, plazas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas de recreo y expansión, centros culturales y

docentes, y demás servicios de interés público y social; se podrán desarrollar Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) en suelo urbano no consolidado, sin modificar la Figura de Planeamiento, por responder las mismas a los objetivos de "descongestión y dotación de equipamientos comunitarios" que inspiran esta Figura, sin que den lugar a aumento de la edificabilidad de la zona delimitada a tal efecto.

ARTICULO 6.2.19.NU.- PLANES PARCIALES. (P.P.)

Para llevar a cabo la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbano no consolidado delimitados como unidades de ejecución se redactarán planes parciales, según lo previsto en la LOUA.

Igualmente, podrán modificar para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el PGOU, siempre respetando la ordenación estructural del mismo.

ARTICULO 6.2.20.NU.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. (P.U.)

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra, cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

En todo caso, los Proyectos de Urbanización, constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones previstas en éste Plan General en cuanto a obras de urbanización, tales como viario, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, jardinería y otras análogas.

CAPITULO III**DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁMBITOS EN TRANSICIÓN. UNIDADES DE EJECUCIÓN.****ARTICULO 6.3.1.NU.- ÁREAS DE ACTUACIÓN DIFERIDA.**

Se han definido o podrán definirse a través del planeamiento que nos ocupa una serie de Unidades de Ejecución (UE). Tienen el carácter de áreas de ordenación integrada en el sentido de que habrán de ordenarse y gestionarse de forma global o integrada y en toda su extensión, según las determinaciones que se indiquen para ellas. Una vez redactada y concluida su tramitación según la figura de planeamiento o proyecto conveniente, los proyectos de urbanización y edificación podrán redactarse y/o ejecutarse en diferentes fases si así se requiere, siempre que dichas fases queden establecidas y justificadas previamente en los correspondientes proyectos o figuras de planeamiento.

ARTICULO 6.3.2.NU.- APROVECHAMIENTO MEDIO Y ÁREAS DE REPARTO.

Según lo especificado en el art. 60 LOUA, en base a los criterios y determinaciones del presente PGOU, establecidos en el art. 3.3.2.MG.-, el aprovechamiento medio de cada área de reparto delimitada se realizará dividiendo el aprovechamiento objetivo total incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado en m² construibles del uso característico y de la tipología, entre su superficial total.

A estos efectos, el Plan General establece los siguientes "Coeficientes de uso", con objeto de homogenizar los distintos usos y tipologías para el cálculo del aprovechamiento medio:

- unifamiliar libre.....1'00

- unifamiliar protegida.....0'85
- terciario.....1'17
- turístico.....1'60
- industrial.....0'74

ÁREAS DE REPARTO.

En base a los usos previstos por el PGOU, así como a sus características y coeficientes de uso-tipología y de situación, establecidos en el art. 3.3.2.MG.-, se delimitan tres áreas de reparto, constituidas por los siguientes ámbitos, con el siguiente uso global (UG) y coeficiente de aprovechamiento medio (AM):

AR-1: suelo urbano no consolidado UE-M1, UE-M2 y UE-M4, con UG residencial y AM de 0'3881 ua/m².

AR-2: suelo urbano no consolidado UE-M5, con UG residencial y AM de 0'5699 ua/m²

AR-3: suelo urbano no consolidado UE-M3, con UG turístico y AM de 0'4156 ua/m².

ARTICULO 6.3.3.NU.- OBLIGACIONES PARA LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

En las zonas señaladas como Unidades de Ejecución en los planos de ordenación de éste Plan General, la concesión de licencias de urbanización y/o edificación estará sujeta al cumplimiento por los propietarios de las condiciones específicas que se recogen en las fichas que se adjuntan en el título VII de la Normativa Urbanística, con título "Desarrollo del planeamiento. Fichas resumen"; además de a la cesión, debidamente urbanizado, del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se incluya dicha unidad de ejecución, en concepto de participación del municipio en las plusvalías generales derivadas de la actividad urbanística.

ARTICULO 6.3.4.NU.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. PLAZOS. FICHAS RESUMEN.

En el título VII de la Normativa Urbanística se especifican las condiciones y características de cada área delimitada, adjuntando una ficha resumen de sus principales determinaciones urbanísticas, plazos, etc...

De esta forma, se han previsto fichas para los ámbitos delimitados como Unidades de Ejecución (UE).

ARTICULO 6.3.5.NU.- AMBITOS EN TRANSICIÓN, SIN ULTIMAR ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.

Se trata de ámbitos provenientes del desarrollo de actuaciones delimitadas por o a través de las NN.SS. anteriormente vigentes, cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra aprobado así como el de distribución de cargas y beneficios; y sin embargo no se ha ultimado la actividad de ejecución.

Se clasifican, por tanto, como suelo urbano no consolidado ordenado.

PLAZOS: Los propietarios deberán ultimar la ejecución de las obras de urbanización en un plazo no superior a dos años desde la aprobación definitiva del PGOU, si no existieran causas ajenas a los mismos que pudieran impedir el completar los trámites del sistema de gestión. En caso de incumplimiento de estos deberes imputables a los propietarios, se estará a lo dispuesto en el Anexo 1 a la Normativa Urbanística en lo referente a los Plazos.

ARTICULO 6.3.6.NU.- OBLIGACIONES PARA LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

En el caso de pequeños ámbitos o parcelas deficitarias de cualificación y completitud de la urbanización, pese a estar integrados en la trama urbana, y que no se encuentren incluidos en Unidades de Ejecución,

los propietarios de suelo deberán proceder a completar los deberes pendientes en relación a la urbanización de los terrenos y a ceder el suelo donde materializar el 10% del aprovechamiento susceptible de consolidarse en la parcela, totalmente urbanizado, o su valor equivalente monetarizado, en concepto de participación del municipio en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no solo a las obras que afecten al frente de fachada/s de la parcela donde se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de la totalidad de los servicios urbanísticos preceptivos, y hasta el punto de enlace con las redes generales existentes.

CAPITULO IV

MEDIDAS AMBIENTALES

ARTICULO 6.4.1.NU.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.

De forma general, el concepto de desarrollo sostenible referido a los núcleos urbanos, implicaría como objetivos básicos y criterios ambientales los siguientes:

- Limitar las transformaciones de ecosistemas naturales y su invasión.
- Integrar la ciudad en el medio natural, adaptándola y sacando provecho de las características del mismo.
- Mejorar la calidad funcional y ambiental del medio urbano.
- Reducir el consumo de recursos, agua y energía principalmente, y la emisión por habitante.
- Buscar sistemas especiales equilibrados desde la perspectiva de la accesibilidad y evitando la congestión.
- Evitar los flujos ilimitados de desechos de origen artificial, buscando circuitos cerrados de reciclaje.
- Potenciar la participación y responsabilidad de los ciudadanos.

ARTICULO 6.4.2.NU.- GENERALES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

Con el objetivo de incidir en la prevención ambiental de las actuaciones previstas por este Plan General y tal y como se prescribe en el Estudio de Evaluación Impacto Ambiental del mismo, se incorporan a las mismas los siguientes aspectos:

* Como medidas correctoras y protectoras para la planificación de los núcleos urbanos tenidas en cuenta para la redacción del presente documento

general y que se deberán extrapolar a los documentos de desarrollo que a través de este se redactarán, se tendrán en cuenta lo siguiente:

- Cualquier figura de Planeamiento de Desarrollo que afecte total o parcialmente a zonas de Dominio Público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma (actuaciones en zonas de red de infraestructuras viarias, actuaciones en Dominio Público Hidráulico, actuaciones en Vías Pecuarias, etc...)
- Prevención, en base al estudio hidrológico-hidráulico realizado para el PGOU, de los posibles problemas de avenidas que se pudieran detectar.
- Prevención, por medio de los correspondientes estudios geotécnicos, de los posibles problemas que para la planificación urbanística entrañan los movimientos de ladera, expansividad, hundimientos, o colapsos del terreno; condicionando su viabilidad a la posibilidad de su aparición.
- Generación del sistema de viario, espacios libres y zonas verdes, permeabilizando los distintos barrios y facilitando las conexiones con las zonas donde se localizan los equipamientos públicos.
- Ampliación y adecuación de las infraestructuras y servicios urbanos existentes (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público), a los nuevos suelos.
- Tratamiento de los bordes urbanos, estableciendo medidas de integración de los límites, caracterizándose éstos de forma precisa y concreta (a través de elementos naturales, límites de propiedad, etc.) de la delimitación de estos con el suelo no urbanizable.
- Mantenimiento de la identidad de los núcleos urbanos asentados en el término municipal de La Malahá a la hora de prever nuevos

desarrollos urbanos.

Deberán preservarse aquellas construcciones que identifican y caracterizan los núcleos urbanos actuales.

- Estructuración de las distintas intensidades edificatorias, procurando su adaptación al estado económico actual.
- Fomento de la rehabilitación de las edificaciones, previendo la conservación y recuperación de las que contengan elementos de interés, a la vez que dotando de unas mínimas condiciones de habitabilidad y ornato a las que lo demanden.

* Como medidas previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente se tendrán en cuenta lo siguiente:

- Los sectores y áreas se conectarán con la trama y el tejido urbano del entorno inmediato, procurando el tratamiento de borde con el suelo no urbanizable.
Para todos aquellos suelos que se incorporan al proceso urbanizador en el borde urbano, se establece la obligación de conservar, en lo posible, el arbolado característico de los cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo consolidado y el no urbanizable.
- La red de comunicaciones se adaptará al terreno, a las formas de relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.
- El sistema de espacios libres de dominio y uso público y el de equipamientos se relacionará con las redes viarias, teniendo en cuenta sus características topográficas y valores ambientales dignas de ser conservadas; garantizando su accesibilidad e integración a la estructura urbanística del planeamiento que se redacta.

- Los volúmenes de las edificaciones deberán ordenarse en relación con las características del terreno y el paisaje circundante (urbano o rural), con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
- La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas, así como la cubierta usual. Las alturas de las cornisas, remates, miradores y demás elementos constructivos seguirán las normas tradicionales de composición; todo ello con el fin de no producir distorsiones con el paisaje urbano de ámbito tradicional.
- Los materiales y elementos usados para la urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano así como la forma y sistema de colocación, se emplearán siguiendo criterios de analogía y estética con los existentes, en razón tanto a las consideraciones perceptivas como a los posibles efectos sobre otras variables ambientales.
- Las construcciones acabarán las fachadas y medianeras previamente a su ocupación, como condición del otorgamiento de la licencia de ocupación. Respecto a las existentes que presentan fachadas sin acabar, en el plazo de 1 año deberán hacerlo.
- La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir mediante canalización subterránea; atendiendo a lo dispuesto en el Decreto 194/90 de 12 de Junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de Alta Tensión con conductores no aislados.

* Como medidas correctoras y protectoras para la ejecución de obras de urbanización y edificación, se tendrán en cuenta:

- Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada zona a urbanizar se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas previstas o programadas para ser urbanizadas, dada la posible acumulación de caudales de la red de abastecimiento; de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
 - Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización se describirán con el suficiente grado de detalle de tal forma que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean cuantificables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria. Las que no se puedan cuantificar se incluirán en los correspondientes pliegos de condiciones.
 - Con el fin de proteger el agua superficial y subterránea; no se realizará ningún vertido a cauce, de sólidos ni de aceites o grasas producidos por la maquinaria.
 - Con el fin de la protección del paisaje urbano; durante la fase de obras se exigirá un vallado perimetral de la zona, acumulándose los materiales y escombros dentro del recinto de la parcela, imponiéndose el destino de los mismos en la propia licencia de obras.
 - En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto la época, especies y cuidados necesarios para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.
- En los espacios verdes públicos y privados se potenciará la plantación de especies vegetales con bajo requerimiento hídrico además de ser autóctonas, y deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 27-b de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de la Conservación de los Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, en el cual se establece que se evitará la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas.
 - Para la conservación de la calidad del aire se reducirá la producción de polvo durante la fase de ejecución de las obras, y en especial de movimiento de tierras, mediante riegos periódicos. Así mismo, se humectarán los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.
 - Para garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo y subsuelo además de para la disminución de ruidos, la maquinaria usada durante la ejecución de las obras deberá estar en perfectas condiciones y cumplir la normativa exigible a tal efecto.
 - Durante la fase de obras no se realizará ningún vertido incontrolado de elementos líquidos ni sólidos. De esta forma, los escombros y desechos de obras se deberán depositar en vertederos autorizados. Así mismo, el origen del material de préstamo para rellenos será de explotaciones debidamente autorizadas.

* Los vertidos procedentes de las depuradoras, así como los que decaigan de cualquier otro sistema de depuración que se instale, deberán ser tratados de modo que se garantice su conformidad con lo establecido en el R.D.L. 1/2001 por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Aguas y regulación complementaria, además de contar con permiso del Organismo competente en materia de aguas.

ARTICULO 6.4.3.NU.- PROYECTOS DE URBANIZACION

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

A) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de estas, tales como:

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

B) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrá que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.
- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

ARTICULO 6.4.4.NU.- ADMINISTRATIVAS

Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa al cumplimiento de las condiciones ambientales exigidas a las construcciones y a los elementos y materiales empleados para llevarlas a cabo; todo ello considerando que tanto la programación de las

obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población. Posteriormente, en el acta de recepción de la obra se acompañará informe donde conste el cumplimiento de las medidas ambientales previstas en este Plan General.

TÍTULO VII

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. FICHAS RESUMEN.

ARTÍCULO 7.1.1.NU.- GENERALIDADES.

En el presente Título se presentan las fichas de las distintas actuaciones urbanísticas a desarrollar a través de las determinaciones del presente PGOU en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable (en sus dos categorías: sectorizado y no sectorizado).

Así mismo se relacionan, aportando sus características fundamentales, los suelos urbanos no consolidados de carácter transitorio, suelos que cuentan con aprobación tanto del instrumento de ordenación pormenorizada como del instrumento de distribución de cargas y beneficios (arts. 6.4.7.NU.- y 3.1.5.MG.-).

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

Se han delimitado 5 unidades de ejecución, cuatro de uso global residencial y una de uso global turístico. No se completa la ordenación pormenorizada para ninguna de ellas en el PGOU. Se denominarán UE-M1, UE-M2, UE-M4 y UE-M5 las de uso residencial y UE-M3 la de uso turístico.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Se han delimitado 3 sectores, uno de uso global terciario (SUBS-M1), otro de uso global turístico (SUBS-M2), y un tercero de uso global industrial (SUBS-M3).

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

Se han delimitado cinco sectores clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, todos en continuidad con suelos urbanos y/o urbanizables y por tanto previstos para próximos desarrollos urbanos. Dichos sectores son susceptibles de sectorizarse en uno o en varios sectores y se denominan SUBNS-M1, SUBNS-M2, SUBNS-M3, SUBNS-M4 y SUBNS-M5, sin que ello signifique orden temporal para proceder a su sectorización.

Todos ellos se han delimitado teniendo en cuenta los accidentes naturales circundantes, así como los espacios protegidos limítrofes. No obstante, el Plan de Sectorización que para cada área delimitada o parte de ella se redacte, habrá de tener en cuenta la normativa sectorial aplicable en el momento en que se tramite, por cuanto, el plazo mínimo para comenzar dicho trámite es de 8 años, salvo que se produzcan alteraciones que aconsejen la modificación de dicha hipótesis.

Las características generales se adjuntan en cada ficha correspondiente.

ARTÍCULO 7.1.2.NU.- ÁMBITOS EN TRANSICIÓN.

El PGOU recoge tres ámbitos en transición, en los que se encuentra aprobado tanto el instrumento de ordenación pormenorizada como el de reparto de cargas y beneficios, pero en los que no se ha ultimado la actividad de ejecución (plano O.2):

ÁMBITO T-M1: Procede del Estudio de Detalle de apertura de vial como prolongación de la C/ Flores, con aprobación definitiva con fecha 17-4-08 (BOP 17-5-07). El instrumento de reparto de cargas y beneficios se aprobó definitivamente por Resolución de la Alcaldía con fecha de 22-12-2010 (BOP 17-1-2011).

Cuenta con una superficie delimitada de 3.421 m², calificado como Residencial Intensiva 3 (de idénticas condiciones urbanísticas a la calificación de residencial unifamiliar compatible de las NN.SS vigentes, de la cual procede) y con capacidad para 28 viviendas.

AMBITO T-M2: Procede del Plan Especial de la UE-6, con aprobación definitiva con fecha 21-2-08 (BOP 1-4-08). El Instrumento de reparto de cargas y beneficios se aprobó definitivamente por Resolución de la Alcaldía con fecha de 22-12-2010 (BOP 17-1-2011).

Cuenta con una superficie delimitada de 25.875 m², calificado como Residencial Extensiva (de idénticas condiciones urbanísticas a la calificación de residencial unifamiliar intensiva de las NN.SS vigentes, de la cual procede) y con capacidad para 82 viviendas.

AMBITO T-M3: Procede del Estudio de Detalle de la UE-3, con aprobación definitiva con fecha de 30-6-2011. El instrumento de reparto de cargas y beneficios se aprobó definitivamente por Resolución de la Alcaldía con fecha 6-07-2011 (BOP 25-07-2011). Cuenta con una superficie delimitada de 3.862 m², calificado como Residencial Extensiva (de idénticas condiciones urbanísticas a la calificación de residencial unifamiliar intensiva de las NN.SS vigentes, de la cual procede) y con capacidad para 12 viviendas.

El resto de ámbitos, provenientes de las NN.SS vigentes, con instrumento de desarrollo aprobado pero con el de reparto de cargas y beneficios sin aprobar, se delimitan como suelo urbano no consolidado en unidades de ejecución en el nuevo planeamiento, según y con las determinaciones previstas en la LOUA.

Se trata de las UE-M4 y UE-M5, delimitadas en el plano O.2.

ARTÍCULO 7.1.3.NU.- CONDICIONES.

Para la planificación del suelo delimitado como urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, habrán de tenerse en cuenta, además de las condiciones generales ya establecidas, las determinaciones de carácter estructural que se adjuntan en las fichas resumen que se acompañan.

- La delimitación que se realiza del área o sector tiene carácter vinculante, teniendo la superficie carácter estimativo, pudiendo alterarse en base a la medición taquimétrica.

- La cuantía y cualificación de las cesiones para las dotaciones locales se corresponderán con la edificabilidad y densidad globales del ámbito, respetando las determinaciones establecidas por la LOUA a tal efecto.

ARTÍCULO 7.1.4.NU.- PLAZOS.

Los plazos de iniciación para el desarrollo y ejecución del planeamiento se señalan en la ficha de cada área urbana o sector, entendiéndose el mismo como fecha tope para la presentación en el Ayuntamiento de la "Iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por Compensación" según lo previsto en el art. 130 LOUA, y/o del "Documento de ordenación detallada" correspondiente, a contabilizar desde la aprobación definitiva del presente PGOU.

Tras la presentación de lo anterior, en la tramitación de los documentos necesarios, el Ayuntamiento irá fijando los plazos límites para sus sucesivas presentaciones con el fin de que no se produzcan demoras injustificadas. Por último, el plazo máximo para la iniciación de las obras de urbanización será de quince meses desde la aprobación definitiva del documento de ordenación detallada correspondiente.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en los párrafos anteriores, o la inadecuación a la legalidad vigente o a las determinaciones del PGOU, permitirá tanto a los ciudadanos e interesados como a la administración actualmente, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente a fin de garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

ARTÍCULO 7.1.5.NU.- FICHAS.

A continuación se adjuntan las fichas resumen señalando y concretando lo anterior para cada tipo de suelo; sin perjuicio de las variaciones que pudieran operarse en ellas por aplicación de las condiciones

especificadas anteriormente, o de las permitidas por la aplicación del propio PGOU u otras previstas en la LOUA.

- UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE).....5
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBS).....3
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUBNS).....5

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION (AREA URBANA)

NUCLEO URBANO: LA MALAHÁ	UE-M1
OBJETIVOS: ordenación integrada de pequeño vacío urbano, proveniente de anterior unidad de ejecución desarrollada parcialmente (UE-2), procurando la integración - adecuación de la edificación existente.	SUP DELIMITADA (m²): 3.474 USO GLOBAL: residencial EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): 0.45 APROV. MEDIO (ua/m²): 0.3881 DENSIDAD (viv/ha): 40 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:
	CONDICIONES: mantenimiento de la alineación prevista en plano O.4 (planificación vinculante) con la consiguiente creación de vial de servicio, como apoyo al tramo urbano de la carretera A-338, de Granada a Alhama a su paso por La Malahá.

AREA DE REPARTO	AR-1	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0.3881
-----------------	------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Cs	Aprov. Uas	Nº Viv.
Residencial libre	70	1.094.31	1'00	0'9031	988'27	9
Residencial protegido	30	468.99	0'85		360'01	5
TOTAL	100	1.563.30			1.348'28	14

DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	PE	-	-	PGOU/PE
Parques y jardines	347.40	10% s/sup delimitada	10.00	PE
Equipamientos	187.60	12 (m² s/100 m² t)	5.40	PE
Aparcamientos (plazas)	8	0'5 (p/100 m² t)	2.53	PE
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	1.348'28		
Aprovechamiento subjetivo	1.348'28	1.213'45	134'83
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

PLAZOS EJECUCION



FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION (SECTOR)

NUCLEO URBANO: LA MALAHÁ		UE-M2	
OBJETIVOS: ordenación integrada de desarrollo urbano proveniente de anterior unidad de ejecución del planeamiento vigente (UE-5).	SUP DELIMITADA (m²): 20.383		
	USO GLOBAL: residencial		
	EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): 0'45		
	APROV. MEDIO (ua/m²): 0'3881		
	DENSIDAD (viv/ha): 40		
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:		
Condiciones: previsión de vial estructurante y de interconexión de los distintos desarrollos ubicados en el borde sureste del núcleo urbano. Localización de los equipamientos de cesión junto al equipamiento docente existente (planificación vinculante).	IMPLANTACION: P		
	DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Parcial (PP)		
	GESTION / Sistema: Compensación		
	GESTION / Iniciativa: Privada		
	PROGRAMACION / Plazo iniciación: 2 años		

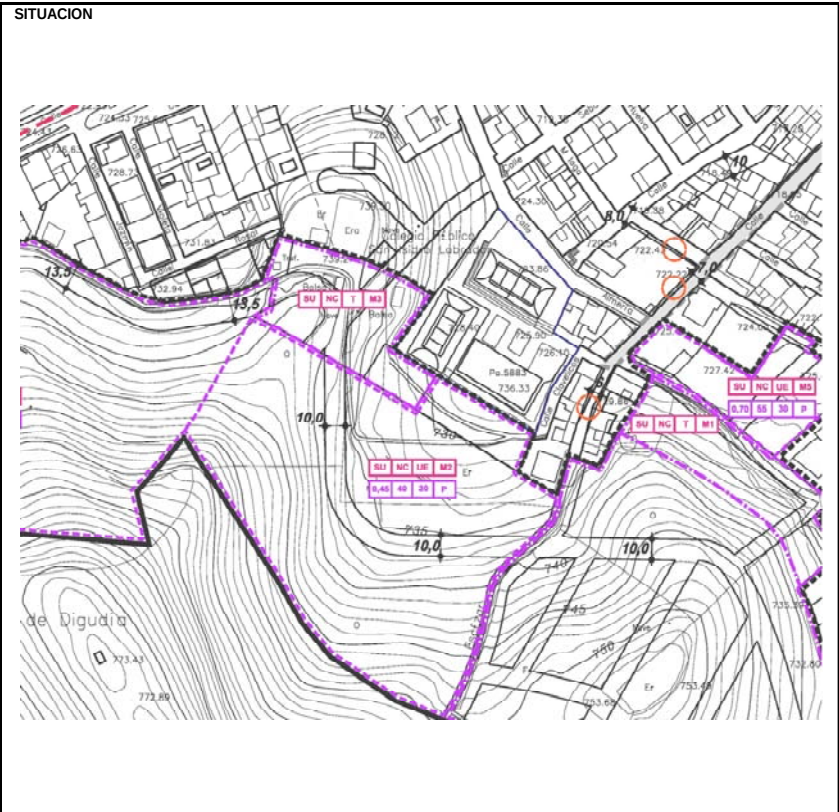
AREA DE REPARTO	AR-1	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0.3881
-----------------	------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Cs	Aprov. Uas	Nº Viv.
Residencial libre	70	6.420'64	1'00	0'9031	5.798'48	56
Residencial protegido	30	2.751'71	0'85		2.112'31	25
TOTAL	100	9.172'35			7.910'79	81

DOTACIONES		Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres		PP	-	-	PGOU/PP
Parques y jardines		2.038'30	10% s/sup delimitada	10'00	PP
Equipamientos		1.100'68	12 (m² s/100 m² t)	5'40	PP
Aparcamientos (plazas)	46	506'00	0'5 (p/100 m² t)	2'48	PP
TOTAL					

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	7.910'79		
Aprovechamiento subjetivo	7.910'79	7.119'71	791'08
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

PLAZOS EJECUCION	



FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION (AREA URBANA)

NUCLEO URBANO: LA MALAHÁ		UE-M3	
OBJETIVOS: ordenación de suelo para la implantación de usos turísticos de carácter hotelero, aprovechando su situación para la creación de espacios libres y de recreo a lo largo del arroyo Salado, procurando la restauración de los márgenes.	SUP DELIMITADA (m²): 2.746		
	USO GLOBAL: turístico		
	EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): 0'30		
	APROV. MEDIO (ua/m²): 0'4156		
	DENSIDAD (viv/ha): -		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:			
CONDICIONES: cesión de las superficies dotacionales reflejadas muy superiores a las mínimas previstas por la LOUA. Incorporará las medidas cautelares que imponga la Consejería de Cultura al yacimiento arqueológico "Salinas", a la cual deberá solicitarse informe previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.			
IMPLANTACION: N		DESARROLLO / Figura planeamiento:	
		Plan Especial (PE)	
GESTION / Sistema:		Compensación	
GESTION / Iniciativa:		Privada	
PROGRAMACION / Plazo iniciación:		2 años	

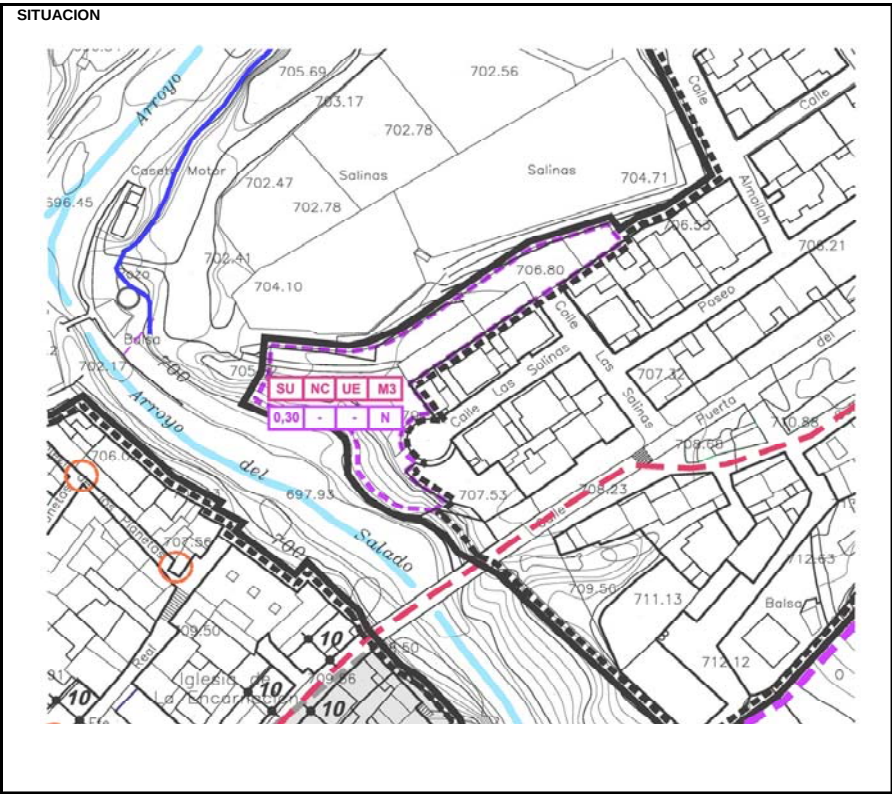
AREA DE REPARTO	AR-3	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0.4156
-----------------	------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Cs	Aprov. Uas	Nº Viv.
Hotelero	100	823'80	1'60	0'8658	1.141'19	-
TOTAL	100	823'80			1.141'19	

DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	PE			PE
Parques y jardines	1.790'00	20% s /sup delimitada	65'19	PE
Equipamientos	700'00	5% s /sup delimitada	25'49	PE
Aparcamientos (plazas)	9	en viario	1 (p/100 m² t)	PE
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	1.141'19		
Aprovechamiento subjetivo	1.141'19	1.027'07	114'12
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

PLAZOS EJECUCION	



FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION (SECTOR)

NUCLEO URBANO: LA MALAHÁ	UE-M4
OBJETIVOS: ordenación integrada de desarrollo urbano, proveniente de anterior unidad de ejecución del planeamiento vigente (UE-4) de la cual se ha aprobado la ordenación detallada (15-10-09) aunque no el instrumento de reparto de cargas y beneficios.	SUP DELIMITADA (m²): 25.203
	USO GLOBAL: residencial
	EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): 0'45
	APROV. MEDIO (ua/m²): 0'3881
	DENSIDAD (viv/ha): 40
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:	
CONDICIONES: previsión de vial estructurante y de interconexión de los distintos desarrollos ubicados en el borde sureste del suelo urbano.	
IMPLANTACION: P DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Parcial (PP) GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo iniciación: 4 años	

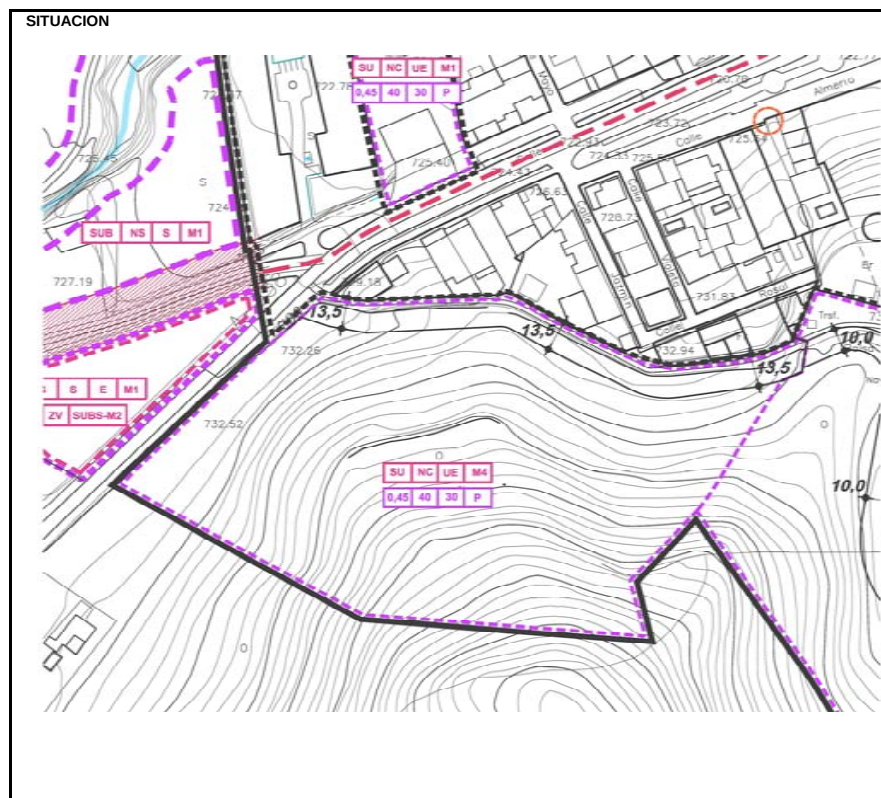
AREA DE REPARTO	AR-1	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,3881
-----------------	------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Cs	Aprov. Uas	Nº Viv.
Residencial libre	70	7.938'94	1'00	0'9031	7.169'66	70
Residencial protegido	30	3.402'41	0'85		2.611'81	30
TOTAL	100	11.341,35			9.781,47	100

DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	PP			PP
Parques y jardines	2.520'30	20% s /sup delimitada	10'00	PP
Equipamientos	1.360'96	5% s /sup delimitada	5'40	PP
Aparcamientos (plazas)	57	627'00	0'5 (p/100 m² t)	PP
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	9.781'47		
Aprovechamiento subjetivo	9.781'47	8.803'32	978'15
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

PLAZOS EJECUCION



FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION (AREA URBANA)

NUCLEO URBANO: LA MALAHÁ	UE-M5
OBJETIVOS: ordenación integrada de pequeño vacío urbano, proveniente de anterior actuación aislada desarrollada parcialmente (AA-3) procurando la integración-adeacuación de la edificación existente. Este ámbito cuenta en la actualidad con el instrumento de ordenación aprobado (16-6-08), no contando con el instrumento de reparto de cargas y beneficios.	SUP DELIMITADA (m²): 3.509
	USO GLOBAL: residencial
	EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): 0'70
	APROV. MEDIO (ua/m²): 0'5699
	DENSIDAD (viv/ha): 55
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:
Condiciones: mantenimiento de las alineaciones previstas en plano O.4 (planificación vinculante). Se deberán reconocer en el instrumento de reparto de cargas y beneficios que se redacte a tal efecto, las cesiones efectuadas en su día, como condición a la licencia, por el propietario de la parcela donde se ubica la edificación existente.	IMPLANTACION: N
	DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Especial (PE)
	GESTION / Sistema: Compensación
	GESTION / Iniciativa: Privada
	PROGRAMACION / Plazo iniciación: 4 años

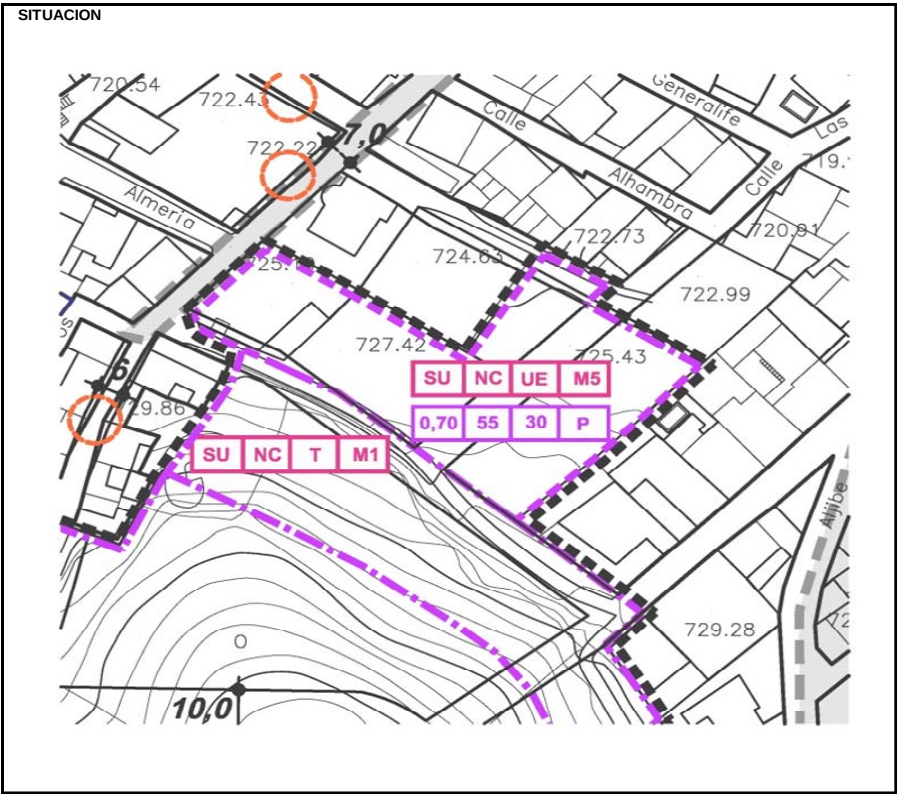
AREA DE REPARTO	AR-2	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,5699
-----------------	------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Cs	Aprov. Uas	Nº Viv.
Residencial libre	70	1.719'41	1'00	0'8526	1.465'97	13
Residencial protegido	30	736'89	0'85		534'03	6
TOTAL	100	2.456'30			2.000'00	19

DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	PE			PE
Parques y jardines	442'13	18 (m²s /100 m² t)	12'60	PE
Equipamientos	294'76	5% s /sup delimitada	8'40	PE
Aparcamientos (plazas)	13	143	0'5 (p/100 m² t)	PE
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	2.000'00		
Aprovechamiento subjetivo	2.000'00	1.800'00	200'00
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

PLAZOS EJECUCION



FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NUCLEO DE INFLUENCIA: LA MALAHÁ	SUBS-M1
OBJETIVOS: clasificación de suelo situado en continuación con el suelo urbano, para la implantación de usos terciarios de carácter asistencial, como complemento de los usos residenciales, casi exclusivos en el núcleo urbano.	SUP DELIMITADA (m²): 12.313 USO GLOBAL: terciario EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): 0'55 APROV MEDIO (ua/m²): 0'4443 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:
Condiciones: aportación y/o justificación de la existencia de las infraestructuras básicas siguientes: dotación de agua para abastecimiento y riego, depuración de aguas residuales, energía eléctrica, y telecomunicaciones. Existe afección al cauce del arroyo del Tarajal, por lo que todas las actuaciones a realizar a menos de 100 m del cauce requerirán la autorización previa del Organismo de cuenca competente. Construcción de emisarios para red pluvial hasta cauce cercano (2.900 €) y para red fecal hasta estación depuradora (65.000 €). Construcción de nueva estación depuradora y vertido , y de Depósito de agua potable conjuntamente con el sector SUBS-M2, ;porcentaje de participación 16'24%, art. 5.1.8. NU. y 3.4.3. MG. En todos los casos se preverá la expropiación del suelo necesario por la administración municipal, con cargo económico a los sectores.	IMPLANTACION: N DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Parcial (PP) GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo iniciación: 2 años
Delimitación exacta del sector y delimitación gráfica de las zonas de DPH, ZS y T500 en planos O.2 y O.3.	

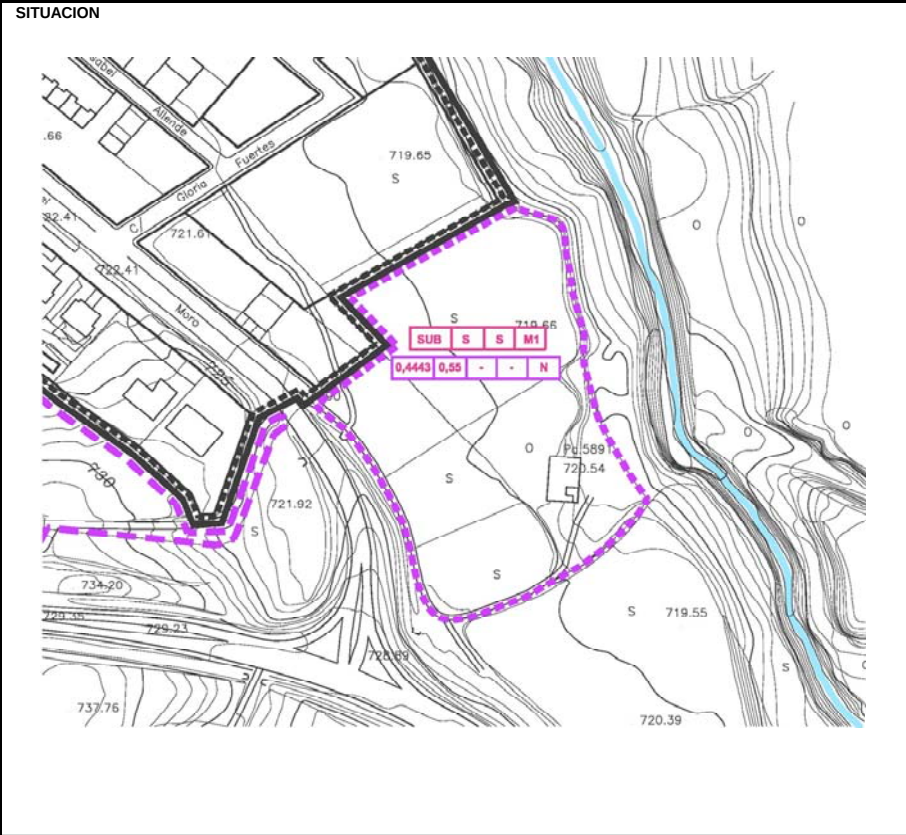
AREA DE REPARTO	AR-5	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0'4443
-----------------	------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Cs	Aprov. Uas	Nº Viv.
Terciario asistencial	100	6.772'15	1'17	0'6904	5.470'33	-
TOTAL	100	6.772'15			5.470'33	

DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres	PP	-	PP	PP
Parques y jardines	PP	≥10% s/sup delimitada	PP	PP
Equipamientos	PP	≥14% s/sup delimitada	PP	PP
Aparcamientos (plazas)	34	≥0'5 (p/100 m² t)	PP	PP
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	5.470'33		
Aprovechamiento subjetivo	5.470'33	4.923'30	547'03
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

PLAZOS EJECUCION



FICHA DE SUELO URBANIZABLE

NUCLEO DE INFLUENCIA: LA MALAHÁ	SUBS-M2 (Los Baños)
OBJETIVOS: clasificación de ámbito (65.312 m ² de suelo) para implantación de usos de carácter turístico aprovechando la existencia de aguas termales.	SUP DELIMITADA (m²): 65.312 USO GLOBAL: turístico EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): 0,30 APROV MEDIO (ua/m²): 0'4320 DENSIDAD (viv/ha): - SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: SGZV-SUBS-M2, con sup. de 3.887 m ²
Condiciones: previamente a la redacción del planeamiento de desarrollo del sector, se procederá al análisis arqueológico del ámbito, por estar afectado parcialmente por el yacimiento arqueológico "Termas de La Malahá". Así mismo, deberá obtenerse informe favorable de la Consejería de Cultura al planeamiento de desarrollo. Aportación y/o justificación de la existencia de las infraestructuras básicas siguientes: dotación de agua para abastecimiento y riego, energía eléctrica y telecomunicaciones. Obtención de suelo para su incorporación al sistema general de zonas verdes (SGZV-SUBS-M2). Construcción de emisarios para red pluvial hasta cauce cercano (12.100 €) y para red fecal hasta estación depuradora (23.000 €). Construcción de nueva estación depuradora y vertido, y de Depósito de agua potable, conjuntamente con el sector SUBS-M1, ;porcentaje de participación 83'76%, art. 5.1.8. NU. y 3.4.3. MG. En todos los casos se preverá la expropiación del suelo necesario por la administración municipal, con cargo económico a los sectores. Este sector tiene como uso incompatible el uso residencial, ya que crearía un nuevo núcleo urbano residencial desvinculado del núcleo principal, incumpliendo la Norma 45 del POTA y art. 9,Ad) LOUA. Delimitación exacta del sector en los planos O.2 y O.3	IMPLANTACION: N DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Parcial (PP) GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo iniciación: 2 años

AREA DE REPARTO	AR-6	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m ²)	0'4077
-----------------	------	--	--------

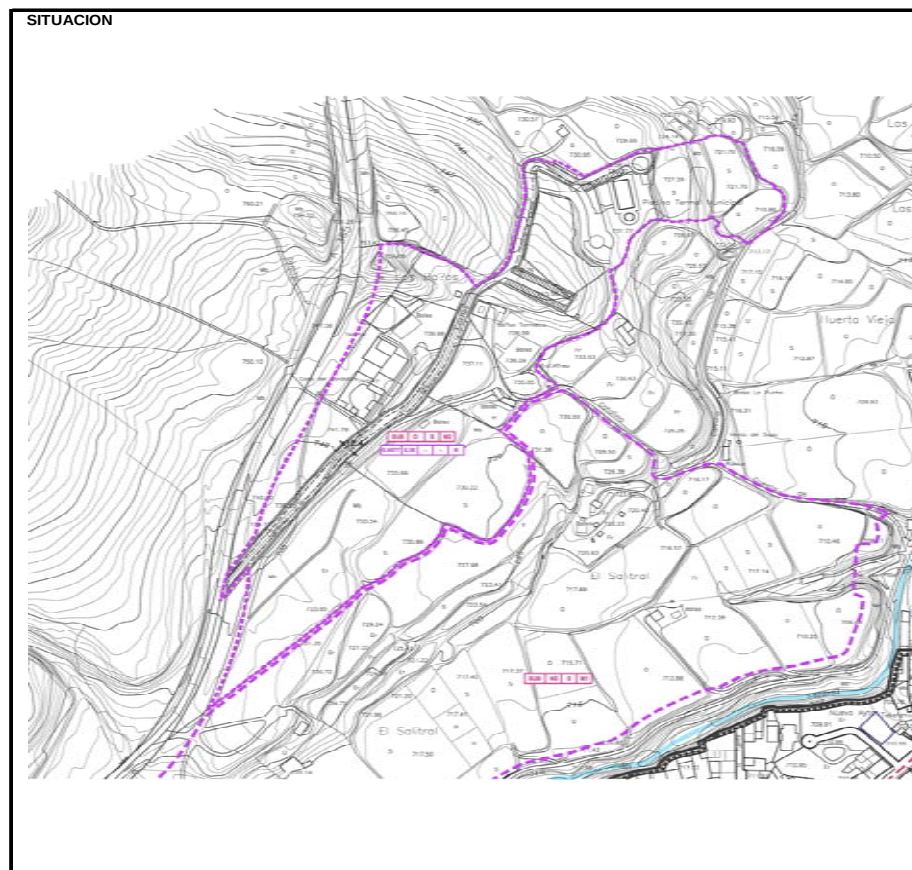
PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m ²	Cu	Cs	Aprov. Uas	Nº Viv.
Hotelero	100	19.593'60	1'60	0'9000	28.214'78	-
TOTAL	100	19.593'60			28.214'78	

DOTACIONES	Suelo m ²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres (y vía pecuaria)	PP	----	PP	PP
Parques y jardines	PP	≥20% s/sup ámbito	PP	PP
Equipamientos	PP	≥5% s/sup ámbito	PP	PP
Aparcamientos (plazas)	196	≥1 (p/100 m ² t)	PP	PP
TOTAL				

(1) incluye el correspondiente a los propietarios del SGZV.

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	28.214'78		
Aprovechamiento subjetivo	26.630'05	23.967'05 (1)	2.663'00
Exceso / Defecto aprovechamiento	+ 1.584'73		

PLAZOS EJECUCION (años)



FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NUCLEO DE INFLUENCIA: LA MALAHÁ		SUBS-M3 (Suelo Industrial)	
OBJETIVOS: clasificación de terrenos para implantación de suelo industrial para las necesidades del municipio.		SUP DELIMITADA (m²): 59.633	
		USO GLOBAL: industrial	
		EDIFICAB GLOBAL (m²/m²): 0'55	
		APROV MEDIO (ua/m²): 0'4029	
		DENSIDAD (viv/ha): -	
Condiciones: Aportación y/o justificación de la existencia de las infraestructuras básicas siguientes: suministro hídrico, depuración de aguas residuales, energía eléctrica y telecomunicaciones. El planeamiento de desarrollo deberá garantizar, en base al informe del organismo de cuenca, la disponibilidad de recursos hídricos suficientes. Construcción de estación depuradora (166.000 €) y de deposito para agua potable (32.000 €) para las necesidades del sector. Se deberá garantizar la implantación de un punto limpio para residuos peligrosos para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el sector, en su caso, tal y como establece la D. A.2º del Decreto 99/2004 de 9 de mayo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía Delimitación exacta del sector en plano O.1(E)		SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:	
		IMPLANTACION: N	
		DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Parcial (PP)	
		GESTION / Sistema: Compensación	
		GESTION / Iniciativa: Privada	
		PROGRAMACION / Plazo iniciación: 6 años	

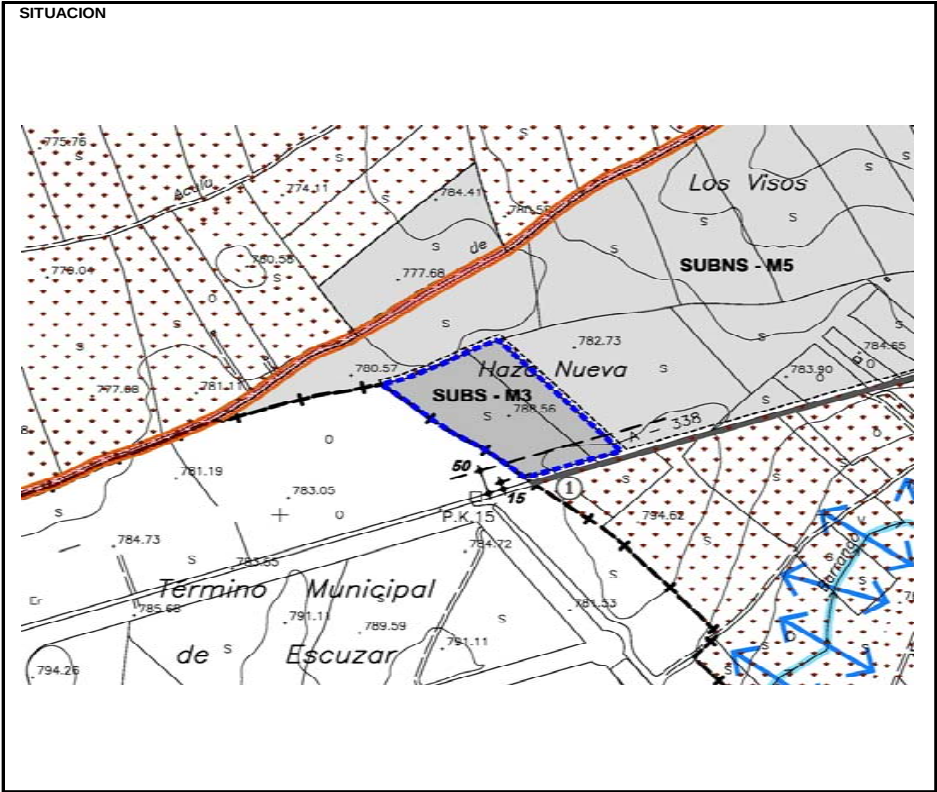
AREA DE REPARTO	AR-4	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0'4029
-----------------	------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Cs	Aprov. Uas	Nº Viv.
Industrial	100	32.798'15	0'74	0'9900	24.027'92	-
TOTAL	100	32.798'15			24.027'92	

DOTACIONES		Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Viario/espacios libres (y vía pecuaria)		PP	----	PP	PP
Parques y jardines		PP	≥10% s/sup delimitada	PP	PP
Equipamientos		PP	≥4% s/sup delimitada	PP	PP
Aparcamientos (plazas)		179	≥0'5 (p/100 m² t)	PP	PP
TOTAL					

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	24.027'92		
Aprovechamiento subjetivo	24.027'92	21.625'13	2.402'79
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

PLAZOS EJECUCION (años)	

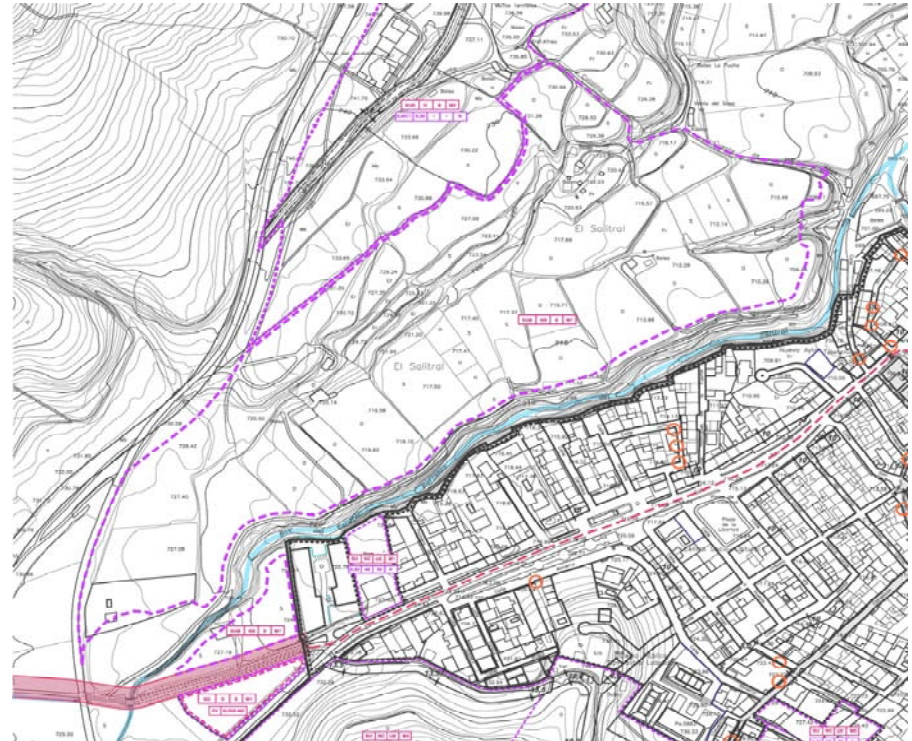


FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

NUCLEO DE INFLUENCIA: LA MALAHÁ	SUBNS-M1
OBJETIVOS: previsión de suelo para el desarrollo de actuaciones residenciales, turísticas y terciarias asistenciales fundamentalmente, como ampliación del ámbito SUBS-M2, con el que limita por el norte y oeste. CONDICIONES: existe afección al cauce del Barranco Fuente de la Taza, debiendo todas las actuaciones a realizar a menos de 100 m del cauce obtener la autorización previa del Organismo de cuenca competente. Igualmente, la aprobación del plan de sectorización requerirá informe favorable vinculante de dicho organismo.	SUP DELIMITADA (has): 13'436
	USOS INCOMPATIBLES: industrial
	EDIFICAB GLOBAL (m²/m²): PS
	APROV MEDIO (ua/m²): PS
	DENSIDAD (viv/ha): PS
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: a definir por PS
	IMPLANTACION: N
	DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan de Sectorización (PS)
	GESTION / Sistema: PS
	GESTION / Iniciativa: Privada
	PROGRAMACION / Plazo iniciación: 8 años

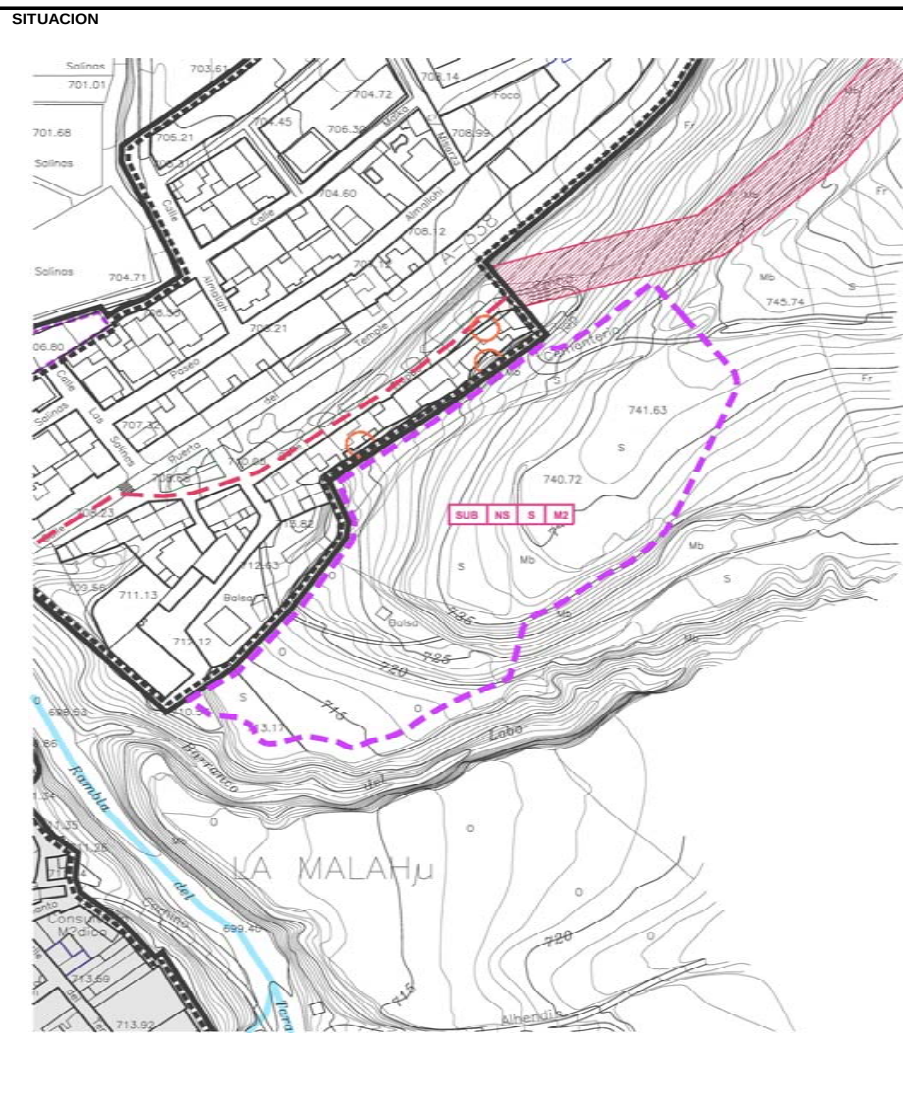
Condiciones: incorporación de las medidas cautelares y condiciones que imponga la Consejería de Cultura debido a la incidencia del yacimiento arqueológico "Termas de La Malahá".
Garantizar las infraestructuras necesarias que el plan demande, así como la integración del área a ordenar con los suelos existentes y con los elementos integrantes de la ordenación estructural determinados por el PGOU.

SITUACION



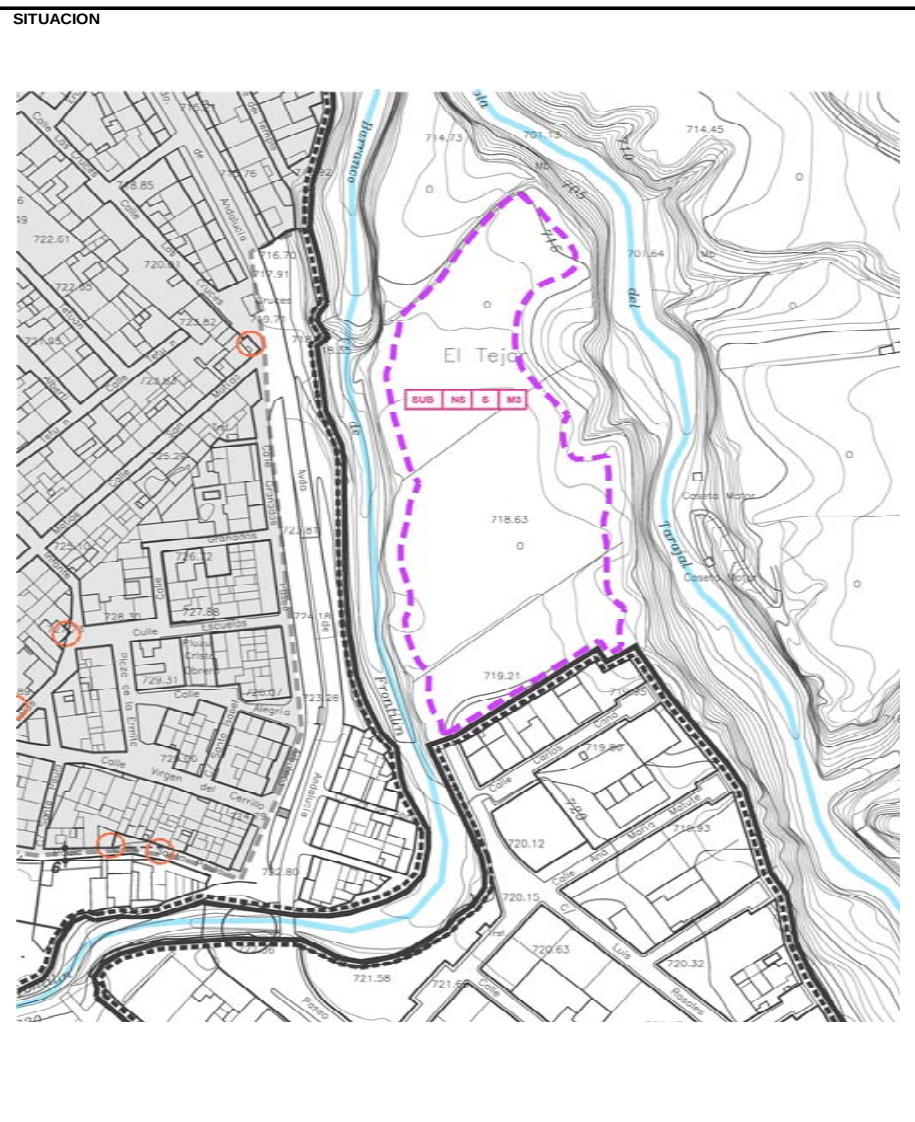
FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

NUCLEO DE INFLUENCIA: LA MALAHÁ	SUBNS-M2
OBJETIVOS: previsión de suelo para ampliación de suelo residencial fundamentalmente.	SUP DELIMITADA (has): 2'233
	USOS INCOMPATIBLES: industrial-terciario
CONDICIONES: Existe afección al cauce del Barranco del Lobo y Arroyo del Tarajal, debiendo todas las actuaciones a realizar a menos de 100 m del cauce obtener la autorización previa del organismo de cuenca competente. Igualmente, la aprobación del plan de sectorización requerirá informe favorable vinculante de dicho organismo.	EDIFICAB GLOBAL (m²/m²): PS
	APROV MEDIO (ua/m²): PS
	DENSIDAD (viv/ha): PS
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: a definir por PS
	IMPLANTACION: N
CONDICIONES: Garantizar las infraestructuras necesarias que el plan demande, así como la integración del área a ordenar con los suelos existentes y con los elementos integrantes de la ordenación estructural determinados por el PGOU.	DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan de Sectorización (PS)
	GESTION / Sistema: PS
	GESTION / Iniciativa: Privada
	PROGRAMACION / Plazo iniciación: 8 años



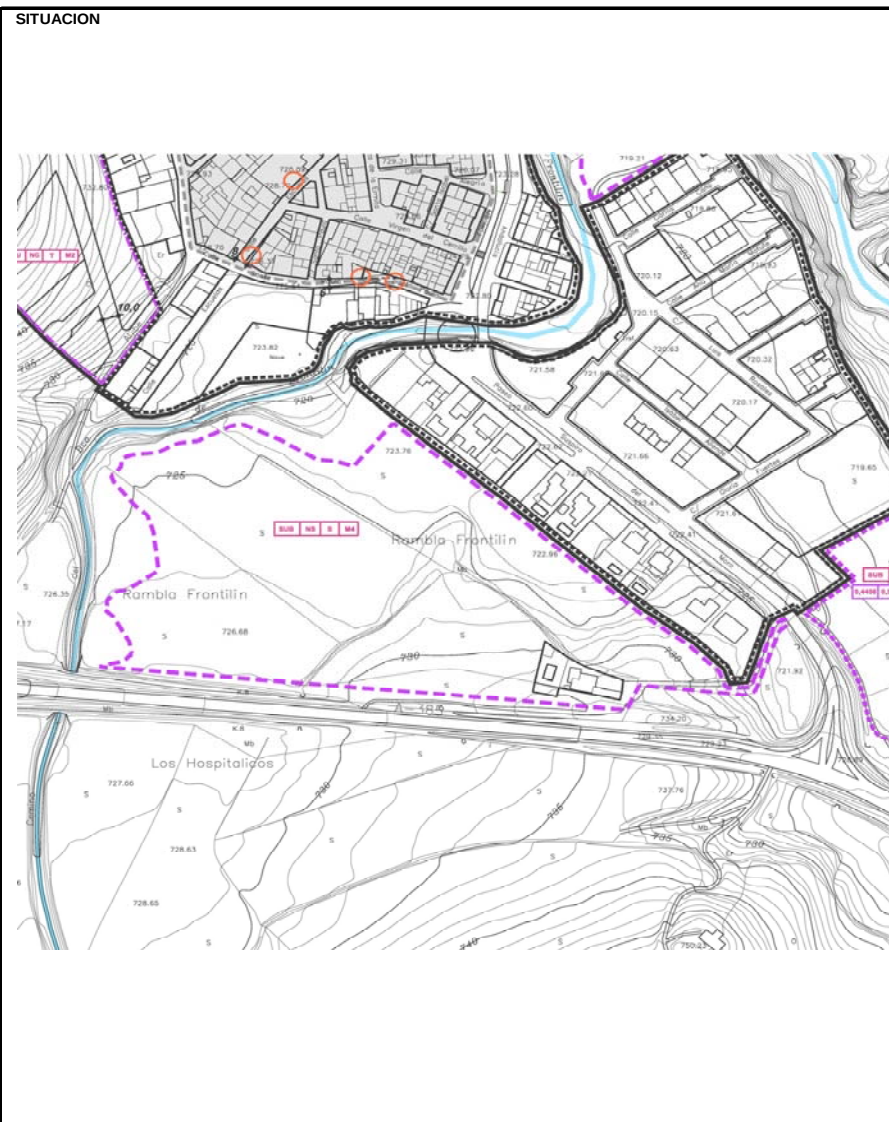
FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

NUCLEO DE INFLUENCIA: LA MALAHÁ	SUBNS-M3
OBJETIVOS: previsión de suelo para ampliación de suelo residencial fundamentalmente.	SUP DELIMITADA (has): 1'667
	USOS INCOMPATIBLES: industrial-terciario
	EDIFICAB GLOBAL (m²/m²): PS
	APROV MEDIO (ua/m²): PS
	DENSIDAD (viv/ha): PS
CONDICIONES: existe afección al cauce del Arroyo del Frontllín y Arroyo del Tarajal, debiendo todas las actuaciones a realizar a menos de 100 m del cauce obtener la autorización previa del organismo de cuenca competente. Igualmente, la aprobación del plan de sectorización requerirá informe favorable vinculante de dicho organismo.	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: a definir por PS
	IMPLANTACION: N
	DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan de Sectorización (PS)
	GESTION / Sistema: PS
	GESTION / Iniciativa: Privada
PROGRAMACION / Plazo iniciación: 8 años	
Condiciones: garantizar las infraestructuras necesarias que el plan demande, así como la integración del área a ordenar con los suelos existentes y con los elementos integrantes de la ordenación estructural determinados por el PGOU.	



FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

NUCLEO DE INFLUENCIA: LA MALAHÁ	SUBNS-M4
OBJETIVOS: previsión de suelo para el desarrollo de actuaciones residenciales y terciarias comerciales fundamentalmente, como complemento del suelo residencial limítrofe por el norte y este.	SUP DELIMITADA (has): 4'808
	USOS INCOMPATIBLES: industrial-turístico
CONDICIONES: existe afección al cauce del Arroyo del Frontilín, debiendo todas las actuaciones a realizar a menos de 100 m del cauce obtener la autorización previa del Organismo de cuenca competente. Igualmente, la aprobación del plan de sectorización requerirá informe favorable vinculante de dicho organismo.	EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): PS
	APROV MEDIO (ua/m²): PS
	DENSIDAD (viv/ha): PS
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: a definir por PS
IMPLANTACION: N	
DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan de Sectorización (PS)	
GESTION / Sistema: PS	
GESTION / Iniciativa: Privada	
PROGRAMACION / Plazo iniciación: 8 años	
Condiciones: garantizar las infraestructuras necesarias que el plan demande, así como la integración del área a ordenar con los suelos existentes y con los elementos integrantes de la ordenación estructural determinados por el PGOU.	



FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

NUCLEO DE INFLUENCIA: LA MALAHÁ	SUBNS-M5
OBJETIVOS: previsión de suelo para el desarrollo de actuaciones industriales y terciarias comerciales, como complemento del suelo industrial limítrofe.	SUP DELIMITADA (has): 60'300
	USOS INCOMPATIBLES: residencial-terciario-turístico
	EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): PS
	APROV MEDIO (ua/m²): PS
	DENSIDAD (viv/ha): PS
CONDICIONES: Respeto de la vía pecuaria "Vereda de Ventas de Huelma a la Malahá", según las condiciones que imponga la Consejería de Medio Ambiente.	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: a definir por PS
	IMPLANTACION: N
	DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan de Sectorización (PS)
	GESTION / Sistema: PS
	GESTION / Iniciativa: Privada
	PROGRAMACION / Plazo iniciación: 8 años
Condiciones: garantizar las infraestructuras necesarias que el plan demande, así como la integración del sector a ordenar con los suelos existentes y con los elementos integrantes de la ordenación estructural determinados por el PGOU.	

SITUACION

