



**PLAN GENERAL DE SALOBREÑA**  
**TITULOS III Y IV**  
**NORMAS URBANISTICAS Y**  
**NORMAS ESPECIFICAS**  
**PARA LOS DISTINTOS TIPOS DE SUELO**

DIRECTOR DEL EQUIPO: FRANCISCO ALCON GARCIA DE LA SERRANA. ARQUITECTO JULIO DE 1999

<b>TITULO III. NORMAS URBANÍSTICAS</b>	<b>1</b>
<b>CAPITULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	<b>1</b>
1. OBJETO Y NATURALEZA	1
2. ÁMBITO, VIGENCIA Y EFECTOS	1
3. DESARROLLO GENERAL DEL PLAN	2
4. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL PLAN GENERAL	2
4.1. Definición de la estructura general	2
4.2. Clasificación general del suelo	6
4.3. Subclasificación del suelo	7
4.4. Determinación de las áreas de reparto y aprovechamiento tipo	11
5. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	12
<b>CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO</b>	<b>13</b>
6. RÉGIMEN JURÍDICO GENERAL DEL SUELO	13
7. DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO Y GESTION	13
7.1. Vinculación	13
7.2. Intervenciones posibles	14
7.3. Desarrollo del plan general	14
8. EJECUCION DEL PLAN GENERAL	19
8.1. Disposiciones generales	19
8.2. Sistemas de actuación	24
9. PLAZOS.	25
10. EJECUCION Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS Y SERVICIOS	26
11. OBTENCION DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	27
11.1. Sistemas generales	27
11.2. Sistemas locales	28
<b>CAPITULO 3. CRITERIOS GENERALES DE PROTECCION. VINCULACION CON OTROS PLANEAMIENTOS</b>	<b>29</b>
12. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES	29
12.1. Protección del territorio	29
12.2. Protección de los núcleos urbanos	30
12.3. Protección de la edificación	30
12.4. Suspensión cautelar de intervenciones	30

13. VINCULACION A LAS CONDICIONES DE PROTECCION DE LEGISLACIONES O PLANEAMIENTOS SECTORIALES QUE FUERAN DE APLICACION .....	31
13.1. Vinculación general .....	31
13.2. Vinculación particular al plan especial de protección del medio físico de la provincia de granada .....	32

**TITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE LOS DIFERENTES  
TIPOS DE SUELO ..... 34**

**CAPITULO 1. APROVECHAMIENTOS.  
DISPOSICIONES GENERALES ..... 34**

14. APROVECHAMIENTO URBANISTICO .....	34
15. DEFINICION DE APROVECHAMIENTOS .....	35
16. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION.(ASA) ....	35
17. POSIBILIDAD DE NO AJUSTARSE A LOS APROVECHAMIENTOS MAXIMOS Y DE MATERIALIZAR APROVECHAMIENTOS SUPERIORES A LOS CORRESPONDIENTES A LOS PROPIETARIOS .....	36

**CAPITULO 2. NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS DEL  
SUELO URBANO. (S.U.) ..... 37**

18. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO .....	37
19. DIVISION .....	38
19.1. Calificación por condiciones de gestión .....	38
19.2. Calificación por zonas .....	39
19.3. Calificación topológica .....	39
19.4. Régimen de usos .....	40
20. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DEL S.U. ....	41
20.1. Aprovechamiento susceptible de apropiación .....	41
20.2. Cuantificación del aprovechamiento .....	41
20.3. Condiciones de las parcelaciones en suelo Urbano .....	45
21. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, OCUPACION, TIPOLOGIA Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.SUC .....	46
21.1. Areas con aprovechamientos lucrativos .....	46
21.2. Sistema de espacios libres, equipamientos y dotaciones publicas. .....	50
21.3. Condiciones para completar la urbanizacion .....	50

22. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR .....	51
22.1. Condiciones generales del susc .....	51
22.2. Calculo del aprovechamiento medio .....	55
22.3. Aprovechamientos por defecto .....	57
22.4. Determinaciones especificas para el suelo urbano sin consolidar en fase de desarrollo .....	57
23. DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA LAS ÁREAS DE SUELO URBANO EN TRANSFORMACION. (SUT) .....	58
24. DETERMINACIONES EN RELACION CON LA RED VIARIA Y LOS APARCAMIENTOS .....	59
24.1. Red viaria .....	59
24.2. Aparcamientos .....	60
<b>CAPITULO 3. NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANIZABLE</b> .....	<b>61</b>
25. DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE .....	61
26. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE .....	61
27. APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE .....	62
28. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO .....	63
28.1. Condiciones generales .....	63
28.2. Sistemas de actuacion .....	64
28.3. Gestion y ejecucion. cesiones .....	64
28.4. Condiciones especificas en relacion con los sistemas generales .....	65
28.5. Otras condiciones de los aprovechamientos .....	66
28.6. Determinaciones para el desarrollo del suelo urbano consolidado .....	66
28.7. Determinaciones para el desarrollo del suelo urbano consolidado .....	68
28.8. Determinaciones para el desarrollo del suelo urbano consolidado .....	68
28.9. Procedimiento y criterios de tramitacion de las soluciones edificatorias .....	69
29. APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO URBANIZABLE .....	71

<b>CAPITULO 4. NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE. (S.N.U.).</b>	<b>74</b>
31. DISPOSICIONES GENERALES	74
31.1. Naturaleza del s.n.u.	74
31.2. Subclasificación y delimitación	74
32. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE	76
32.1. Disposiciones generales	76
32.2. Clasificación y regulación de las Intervenciones	77
32.3. Regulación general de las intervenciones	78
33. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS PARCELACIONES EN SNU	82
34. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN EN SNU	84
34.1. Condiciones genéricas	84
34.2. Condiciones de uso	84
34.3. Condiciones de implantación.	85
34.4. Cercas y vallas	86
34.5. Movimientos de tierras	86
35. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE	87
36. CONDICIONES Y CRITERIOS DE PROTECCION Y COMPATIBILIDAD DE LAS INTERVENCIONES EN EL SNUPE	88
36.1. Régimen de protección general	88
36.2. Protección de los valores productivos	89
36.3. Protección de los valores paisajísticos	90
36.4. Protección de áreas degradadas o en transformación	91
36.5. Protección de sistemas generales	92
37. DEL NUCLEO DE POBLACION	95
37.1. Definición	95
37.2. Supuestos de existencia de núcleo de Población	95
38. PROTECCIÓN ARQUEOLOGICA	96
<b>CAPITULO 5: NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO URBANO</b>	<b>97</b>
39. OBJETO	97
40. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS	97
40.1. Protección de vistas y paisaje	97
40.2. Protección de conjuntos urbanos	98
40.3. Protección de la edificación	98
41. CATALOGO DE EDIFICIOS Y RECINTOS A PROTEGER	99

**CAPITULO 6: DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS . . . . . 100**

42. NORMAS DE REGULACION DE ÁREAS REESTRUTURADAS . . . . 100  
    42.1. Situaciones preexistentes . . . . . 100  
    42.2. Nuevas propuestas de transformacion . . . . . 100

43. NORMAS DE RÉGIMEN TRANSITORIO . . . . . 102  
    43.1. Suelo urbano consolidado . . . . . 103  
    43.2. Suelo urbano sin consolidar . . . . . 103  
    43.3. Suelo urbanizable . . . . . 103  
    43.4. Suelo no urbanizable . . . . . 104  
    43.5. Expedientes en tramitacion . . . . . 104

**CAPITULO 7. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL NUCLEO HISTORICO DE  
SALOBREÑA . . . . . 105**

1. DETERMINACIONES GENERALES . . . . . 105  
    1.1. Objeto y naturaleza . . . . . 105  
    1.2. Ambito, vigencia y efectos . . . . . 105  
    1.3. Supeditacion legislativa. . . . . 105

2. OBJETIVOS Y PLANTEAMIENTOS GENERALES . . . . . 106  
    2.1. Plan de comunicacion para la dinamización del Casco antiguo . . . . . 107  
    2.2. Normativa de regulacion de intervenciones . . . . . 107  
    2.3. Identificación y catalogacion de elementos Singulares . . . . . 108  
    2.4. Programa de intervención . . . . . 108  
    2.5. Delimitacion del conjunto historico y catalogo . . . . . 108

3. DEFINICION DEL AMBITO . . . . . 109  
    3.1. descripcion y justificacion . . . . . 109  
    3.2. evolucion historica . . . . . 110  
    3.3. propuesta de desagregacion . . . . . 112

4. ESTRUCTURA URBANA . . . . . 113

5. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO . . . . . 114

6. NORMAS GENERALES DE INTERVENCION . . . . . 115  
    6.1. Ambitos de intervencion global . . . . . 115  
    6.2. Intervenciones puntuales en la trama y estructura urbana . . . . . 116  
    6.3. Normas generales de proteccion mantenimiento y renovacion de la  
        edificacion . . . . . 117

7. PROGRAMAS DE REHABILITACION INTEGRAL. PRIs . . . . . 117  
    7.1. Objetivos . . . . . 118  
    7.2. Estrategia de gestion y ejecucion . . . . . 119

8. PLAN DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD . . . . . 119

9. NORMAS PARTICULARES DE MANTENIMIENTO O RENOVACION DE LA EDIFICACION .....	120
9.1. Intervenciones posibles .....	120
9.2. Tipologías de la edificación. modelo de ocupación .....	120
9.3. Condiciones de las parcelas .....	121
9.4. Ocupación .....	121
9.5. Alineaciones .....	121
9.6. Vuelos .....	121
9.7. Altura .....	122
9.8. Edificabilidad .....	122
9.9. Usos .....	122
9.10. Condiciones de diseño y composición .....	123
9.11. Otras disposiciones comunes .....	123
10. DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO .....	124
10.1. Antecedentes y encuadre legislativo .....	124
10.2. Propuesta de delimitación .....	124
11. CATALOGO Y SU REGIMEN DE PROTECCION .....	125
11.1. Objeto y contenido .....	125
11.2. Elementos protegidos por la legislación sectorial .....	126
11.3. Criterios generales de protección .....	126
11.4. Clasificación de edificios catalogados .....	127
11.5. Criterios de protección de los edificios catalogados .....	128
11.6. Otras condiciones de protección .....	129
12. NORMAS PARTICULARES DE PROTECCION .....	129
12.1. Protección del ambiente urbano .....	129
12.2. Edificación .....	130
12.3. Parcelación .....	131
12.4. Usos .....	131
13. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA .....	131
<b>TITULO V. NORMAS DE CARÁCTER AMBIENTAL .....</b>	<b>137</b>
1. OBJETO Y NATURALEZA .....	137
2.- CONDICIONES RELATIVAS A LOS SUELOS CLASIFICADOS URBANOS O URBANIZABLES .....	137
2.1.- Condiciones particulares para los sectores .....	137
2.2.- Condiciones particulares para el sector industrial SUel .....	138
2.3.- Condiciones particulares para los suelos Turístico Residenciales ..	138
2.4.- Adecuaciones ambientales en las intervenciones urbanas .....	139
3.- CONDICIONES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE .....	142
4.- OTRAS CONDICIONES Y ASPECTOS GENERALES .....	144
4.1.- Condiciones de los residuos .....	144
4.2 Condiciones de tipo general .....	144

# **PLAN GENERAL DE SALOBREÑA**

## **TITULO III**

### **NORMAS URBANISTICAS**

DIRECTOR DEL EQUIPO: FRANCISCO ALCON GARCIA DE LA SERRANA. ARQUITECTO JULIO DE 1999



## **TITULO III. NORMAS URBANISTICAS**

### **CAPITULO 1. DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL**

#### **1. OBJETO Y NATURALEZA.**

Las presentes Normas tienen por objeto el establecimiento de referencias generales para el desarrollo urbanístico del Término Municipal de SALOBREÑA.

Su condición, vinculación, obligatoriedad y demás consideraciones en relación con su naturaleza jurídica se desprenden de las disposiciones emanadas de la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

#### **2. AMBITO, VIGENCIA Y EFECTOS.**

El término municipal de SALOBREÑA constituye el ámbito territorial de referencia del PLAN GENERAL y por tanto, de las Normas Urbanísticas como documento integrante del mismo.

La aprobación definitiva de las PLAN GENERAL tendrá los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en los artículos 19, 24, 124, 125, 131, 133, 134 de la L.S.

Con su publicación, una vez aprobado definitivamente el PLAN GENERAL, comienza la vigencia de sus determinaciones que será indefinida en tanto no se produzca su revisión o modificación en la forma y condiciones establecidas en los artículos 126 y 128 L.S.

Las circunstancias por las que deberá promoverse la modificación o revisión de las presentes PLAN GENERAL serán las indicadas en el apartado 3.8 de la MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### **3. DESARROLLO GENERAL DEL PLAN.**

El Plan General se desarrollará mediante los siguientes procedimientos:

- En virtud de sus normas de aplicación directa en aquellos casos donde proceda.
- Mediante la redacción tramitación y aprobación de los distintos instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- Mediante la puesta en practica de los mecanismos de equidistribución que en cada caso correspondan y de los sistemas de actuación previstos.

Las especificaciones, condiciones y circunstancias correspondientes a cada caso se contienen en la Norma 7.3.

### **4. REGIMEN URBANISTICO GENERAL DEL PLAN GENERAL.**

#### **4.1. DEFINICION DE LA ESTRUCTURA GENERAL.**

El modelo territorial propuesto responde a criterios de potenciación y regeneración de las condiciones naturales del territorio y por tanto de sus valores geográficos, productivos, paisajísticos y culturales, sin renunciar al desarrollo armónico de las expectativas turísticas, en función de sus peculiares condiciones.

En consecuencia la ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA del territorio se define a través de los siguientes elementos estructuradores del desarrollo urbanístico del término municipal :

- 1. Recursos naturales y turísticos.
- 2. La ciudad histórica.
- 3. Agentes geográficos singulares.
- 4. Clasificación del suelo propuesta.
- 5. Infraestructuras básicas.
- 6. Sistemas generales.

#### **4.1.1. RECURSOS NATURALES Y TURISTICOS.**

El normal desarrollo y potenciación de los recursos naturales y la conservación del medio ambiente serán determinantes de la idoneidad de las intervenciones en el territorio del término municipal. Con este objeto se establecen en las presentes Normas procedimientos para el control de impactos y la reversibilidad de sus efectos.

Por otra parte, considerando que los recursos turísticos del municipio se derivan de sus condiciones naturales, su patrimonio histórico y cultural y su posición geográfica, se contempla la explotación de tales recursos y se prevé su regulación en función del cumplimiento en cada caso de las condiciones de compatibilidad que normativamente se establecen.

#### **4.1.2. LA CIUDAD HISTORICA.**

La valoración de los peculiares aspectos culturales e históricos que encierra el asentamiento urbano de Salobreña se concreta en la instrumentación normativa de procedimientos y criterios en orden a su protección.

#### **4.1.3. ELEMENTOS GEOGRAFICOS Y PAISAJISTICOS SINGULARES.**

Se consideran elementos fundamentales de la estructura general por cuanto contribuyen a la vertebración del territorio, los siguientes:

##### **A. LA COSTA.**

##### **B. CAUCES.**

- Río Gaudalfeo.
- Rambla de Molvizar.
- Red de canales y acequias.

##### **C. ELEMENTOS SINGULARES.**

- El Tajo de los Vados.
- El Monte Hacho
- La Punta de la Torre de Cambrón.
- El Peñón de la Playa.
- El Promontorio de Salobreña.

#### **4.1.4. CLASIFICACION DEL SUELO.**

La propuesta de clasificación del suelo establecida a continuación, con referencia a los ámbitos identificados en los planos, constituye asimismo un elemento fundamental de la definición de la Estructura General.

#### **4.1.5. INFRAESTRUTURAS Y SISTEMAS GENERALES.**

**4.1.5.1.** Como elementos estructuradores del soporte para el desarrollo económico y social se definen los sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres y de equipamientos, tal y como prevé el art.25.R.P.

**4.1..5.2.** Los sistemas generales se desarrollaran y conservarán en orden al cumplimiento de su función prevista y de acuerdo con las diversas normativas que fueren de aplicación. Su financiación y gestión será pública, sin perjuicio de las contribuciones de los particulares que puedan instrumentarse en el marco de las previsiones legales, o de las gestiones de suelo por medio de UNIDADES DE EJECUCION.

**4.1.5.3.** Los Sistemas Generales se establecen en los planos con independencia de la clasificación del suelo en que se encuentren, resultando:

a). El Sistema General de Comunicaciones formado por los siguientes elementos y sus áreas de acceso, instalaciones vinculadas, zonas de protección, etc.:

- Autopista Malaga Almería.
- Autopista Bailen Motril.
- CN-340.
- Nuevos accesos:
  - Polideportivo.
  - Portichuelo.
  - Ladera Salambina.
  - TH1 y TH2
- Puentes del Guadalfeo.
- CN-323.
- Carretera de Molvizar.
- Red de caminos rurales.

b). El Sistema General de Espacios libres y deportivos:

- El parque municipal de La Fuente.
- El parque municipal de la Av. Mediterraneo.
- El nuevo parque de la Playa de La Guardia
- El nuevo parque del Guadalfeo
- El Paseo de las Flores.
- Las plazas del Ayuntamiento, de la Iglesia y del Mercado.
- Polideportivo Municipal de Salobreña.
- Parque deportivo de La Caleta.
- Parque deportivo de Lobres.
- Puerto Deportivo de La Caleta.

c). El Sistema General de Equipamientos:

- Administrativos.
  - Ayuntamiento
- Culturales y Docentes.
  - Casa de la Cultura.
  - Biblioteca.
  - Instituto de BUP.
  - Instituto de Enseñanza Secundaria.
  - Instituto de FP.
  - Museo municipal.
  - Edificio antigua Biblioteca.
  - Auditorio.
  - Castillo.
- Sanitarios.
  - Centro de Salud.
- Sociales y Comunitarios.
  - Iglesias de Salobreña Lobres y Caleta.
  - Hogar del Pensionista
  - Cementerios.
  - Mercado de Abastos.
  - Mercado Artesanal.
  - Estación de autobuses.
  - Nuevo recinto ferial y dotacional en Lobres.
  - Nuevo recinto polivalente en Salobreña

d). El Sistema General de Infraestructuras Básicas:

- Depósitos de Agua Potable.
- Redes Generales de Agua Potable.
- Redes Generales de Saneamiento.
- Estación de Bombeo y emisarios.
- Redes Generales de Suministros de Energía Eléctrica y TF.
- Canales de Riego.

## **4.2. CLASIFICACION GENERAL DEL SUELO.**

El territorio del término municipal se clasifica, de acuerdo con los criterios de la Ley del Suelo en las siguientes clases de suelo:

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

A tenor de las previsiones legales, los contenidos básicos del derecho de propiedad y las facultades y derechos urbanísticos inherentes a tal derecho se regulan en función a las disposiciones que para el mismo se deriven de la propia Ley del Suelo y, en su desarrollo, de las determinaciones del presente PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE SALOBREÑA.

Los planos normativos contienen la definición gráfica de los ámbitos territoriales asignados a cada clase de suelo.

Durante la vigencia del presente PLAN GENERAL únicamente se llegará a adquirir clasificación distinta a la inicialmente prevista, si procediere, mediante el desarrollo y ejecución del planeamiento, y por tanto una vez producidas y equidistribuidas las cesiones que correspondieren, así como finalizado el proceso urbanizador, en los términos previstos.

### **4.2.1. SUELO URBANO. SU.**

Constituyen el suelo urbano aquellas áreas del territorio delimitadas como tal suelo en la documentación gráfica del PLAN por haber alcanzado los niveles de desarrollo exigibles a esta clase de suelo según lo establecido en el art.10 de la L.S.

En ejecución del propio PLAN irán adquiriendo la condición de urbanos los terrenos que, una vez desarrollados los instrumentos de planeamiento y gestión previstos, lleguen a disponer de los niveles de urbanización y servicios exigibles a esta clase de suelo.

#### **4.2.2. SUELO NO URBANIZABLE. SNU.**

Constituyen el suelo NO URBANIZABLE aquellas áreas del término municipal, señaladas en los planos por estar sometidos a algún régimen de protección o por considerarse inadecuadas para su incorporación a los desarrollos urbanos previstos por el PGOU.

#### **4.2.3. SUELO URBANIZABLE. S.Ue.**

Se considera SUELO URBANIZABLE el resto del suelo del término que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable.

### **4.3. SUBCLASIFICACION DEL SUELO.**

Las distintas clases de suelo se estructuran a su vez en tipos y zonas a los efectos de su desarrollo normativo, gestión y ejecución.

#### **4.3.1. TIPOS DE SUELO.**

Los tipos de suelo se establecen en función de su estado actual o régimen de desarrollo urbano, quedando precisados en cada caso en la documentación gráfica según las definiciones siguientes:

##### **4.3.1.1. TIPOS DE SUELO URBANO.**

- SUELO URBANO CONSOLIDADO.(SUC).

Comprende el suelo con estructura urbana consolidada, independientemente de que esté o no edificado, pero siempre que esté incluido como tal en las áreas delimitadas en los planos correspondientes.

- SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR.(SUSC).

Comprende las áreas incluidas en AMBITOS DE DESARROLLO URBANISTICO por no tener consolidada la urbanización aunque presente diverso grado de ejecución. En general se incluyen en este tipo las zonas de suelo urbano donde el Plan prevé operaciones de reforma interior o de definición urbana con los ámbitos, objetivos y procedimientos que en cada caso se indican.

**4.3.1.2. TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE.**

El suelo no urbanizable se estructura en función de las medidas de protección que se prevén, de tal forma que cualquier ámbito de SNU puede ser objeto de una o varias medidas de protección en función de su inclusión en los siguientes tipos:

- PROTECCION GENERAL.

Define el régimen mínimo de protección normativamente establecido por el PLAN GENERAL para todo el SNU.

- PROTECCION ESPECIAL del SNU.

Define el régimen especial de protección que se deriva del presente PLAN GENERAL en función de la concurrencia de determinadas condiciones, siendo de aplicación a las zonas que se precisan en la documentación gráfica. Dependiendo de sus objetivos específicos se establecen lo siguientes regímenes de protección especial :

a). - PROTECCION ESPECIAL DE LOS VALORES PRODUCTIVOS.

Se refiere a la protección de las potencialidades productivas.

b).- PROTECCION ESPECIAL PAISAJISTICA.

Establece el régimen de protección de los aspectos paisajísticos.



c).- PROTECCION DE ÁREAS DEGRADADAS.

Regula el tratamiento de zonas degradadas o zonas en procesos de transformación.

d).- PROTECCION DE SISTEMAS GENERALES.

Se refiere a las áreas de suelo incluidas en las zonas de afección o servidumbre de los Sistemas Generales.

e).- PROTECCION DE BIENES CULTURALES.

Establece un régimen de protección cautelar para las zonas del territorio donde concurren yacimientos arqueológicos o se dispongan elementos declarados o susceptibles de declaración de Bien de Interés Cultural.

#### **4.3.1.3. TIPOS DE SUELO URBANIZABLE.**

Se determina un único tipo de Suelo Urbanizable en función del establecimiento por el plan general de la delimitación de sus ámbitos y condiciones de desarrollo:

- URBANIZABLE SECTORIZADO.

Se incluyen en este tipo de suelo urbanizable las áreas abarcadas por sectores delimitados y con condiciones de desarrollo y aprovechamientos establecidos por el Plan General.

#### **4.3.2. DIVISION DEL SUELO EN ZONAS.**

En función de su destino o uso, el suelo clasificado se califica en la siguientes zonas

- NUCLEOS HISTORICOS. (NH).

Comprende las áreas de los NUCLEOS HISTORICOS delimitadas en los planos adjuntos para las que se propone una estrategia específica en orden a la conservación y acrecentamiento de sus valores históricos o artísticos y a la revitalización de su función.

- ENSANCHES DE NUCLEOS HISTORICOS. (ENH).

Comprende las áreas de ensanche de los NUCLEOS HISTORICOS delimitadas en los planos.

- TURISTICO RESIDENCIAL. (TR).

Comprende las áreas de suelo que se delimitan en la documentación gráfica, situadas en la Playa o en Laderas y vinculadas a desarrollos turísticos de carácter dominante residencial.

- TURISTICO HOTELERO. (TH).

Comprende áreas de suelo urbano que se delimitan en la documentación gráfica, que se vinculan a desarrollos turísticos de carácter hotelero.

- TURISTICO ESPECIAL. (TE).

Comprende áreas de suelo urbano que se delimitan en la documentación gráfica, vinculadas a desarrollos de servicios turísticos o instalaciones y dotaciones complementarias.

- INDUSTRIAL. (I).

Se incluyen en este tipo las superficies vinculadas por el plan al desarrollo de actividades productivas.

- TERCIARIO. (E).

Se incluyen en este tipo superficies clasificadas destinadas a usos diversos de carácter terciario.

- DOTACIONAL. (D).

Se incluyen en este tipo las superficies previstas para el desarrollo de Dotaciones y Servicios Públicos.

- SUELO URBANO EN TRANSFORMACIÓN.(SUT)

Constituido por áreas de suelo urbano cuya ordenación es revisada por el Plan General en función de sus objetivos.

#### **4.4. DETERMINACION DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.**

No se contempla y por tanto no serán de aplicación las disposiciones legales relativas a la delimitación y gestión de las Áreas de Reparto en SUELO URBANO.

En el caso del SUELO URBANIZABLE y en función de las determinaciones del art. 194 de la LS, se consideran los sectores cuyo desarrollo deba producirse en el mismo cuatrienio, según el PROGRAMA DE ACTUACION, como un área de reparto independiente que tendrá como referencia el APROVECHAMIENTO TIPO fijado por el Plan General.

El APROVECHAMIENTO TIPO será la referencia para el cálculo del aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en una Unidad de Ejecución.

En Suelo Urbanizable los excesos de aprovechamiento real de cada Sector o Unidad de Ejecución corresponde a la Administración por lo que en caso de exceso de aprovechamiento sobre el tipo, los propietarios del ámbito deberán ceder además del suelo sobre el que se disponga el 10% del aprovechamiento tipo correspondiente a la administración, el suelo correspondiente al exceso de aprovechamiento, cuando este no se destine a la adjudicación compensatoria para propietarios afectados por sistemas generales.

## **5. CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**

Los propietarios de los distintos ámbitos de desarrollo y ejecución previstos por el Plan General y de los que durante el periodo de vigencia del mismo puedan delimitarse, además de las obligaciones urbanizadoras que se deriven de su situación y ordenación interior, indicadas en la normativa urbanística de desarrollo (obligaciones de los propietarios de las distintas clases de suelo) y/o en las fichas de condiciones urbanísticas, deberán costear las siguientes:

- Obras exteriores necesarias para la conexión con los servicios urbanos en los puntos donde las redes o vías existentes tengan capacidad para dar cobertura a las necesidades o demandas que cada ámbito genere. Corresponderá al Ayuntamiento establecer las condiciones y puntos de enganche, así como los sistemas de equidistribución en el caso de que estas obras puedan ser utilizadas por varios ámbitos

Las características de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores a los ámbitos, se ajustaran a las determinaciones que a estos efectos se establecen en las Ordenanzas.

En todos los casos se consideraran incluidas entre las obligaciones urbanizadoras la resolución de las incidencias en las redes de riego agrícola preexistentes, manteniendo sus condiciones de servicio en los términos que establezca el Ayuntamiento, dando audiencia a las comunidades de regantes.

## **CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO.**

### **6. RÉGIMEN JURIDICO GENERAL DEL SUELO.**

El suelo del término municipal de SALOBREÑA, incluido en el presente planeamiento, se encuentra afectado por alguna de las clasificaciones de suelo establecidas en el anterior Capítulo, en función de las cuales queda sometido al régimen establecido con carácter general por la Ley del Suelo y los reglamentos que la desarrollan, 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 planeamiento.(Titulo Primero, Capítulo Tercero de la Ley del Suelo).

Las determinaciones del PLAN GENERAL, una vez aprobadas definitivamente, serán inmediatamente ejecutivas y obligatorias, adaptándose a ellas, en los plazos previstos, el uso y la ordenación de los terrenos y las edificaciones.

La aprobación implicará igualmente la declaración de utilidad pública de las obras programadas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.(Art. 132 LS.).

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 y de las establecidas en el TITULO PRIMERO de la Ley del Suelo y artículos concordantes de sus reglamentos, 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 cargas de él derivados y en los plazos establecidos.

### **7. DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO Y GESTION.**

#### **7.1. VINCULACION.**

El PLAN GENERAL, se concibe como instrumento de ordenación integral del territorio, estableciendo el régimen jurídico y urbanístico al que estarán obligatoriamente supeditadas todas las actuaciones o intervenciones de cualquier tipo sobre el territorio y los usos del suelo y la edificación.

Todos los actos de intervención en el territorio del término municipal, los que afecten o alteren sus plantaciones o instalaciones, la edificación o sus usos, así como los usos del suelo y su parcelación y en general los previstos en el art. 242 de la L.S., estarán sujetos a previa licencia municipal siguiendo el procedimiento establecido para cada caso en las ordenanzas y en la legislación de RÉGIMEN LOCAL.

Las licencias municipales y demás autorizaciones no podrán concederse en contradicción con las determinaciones del presente planeamiento.

Los actos realizados sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones de la misma quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en los Arts. 248 y siguientes de la Ley del Suelo.

## **7.2. INTERVENCIONES POSIBLES.**

En desarrollo del presente planeamiento únicamente podrán autorizarse intervenciones sobre el suelo o la edificación que cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Desarrollo previo de los instrumentos de planeamiento y gestión que se deriven del presente Plan.
- Adecuación a las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas para el uso del suelo y la edificación.
- Cumplimiento de las determinaciones que sean de aplicación, contenidas en el PGOU y en particular, su total adecuación a los criterios de protección y compatibilidad.
- Estar facultado el propietario para la intervención por haber adquirido en cada caso los derechos regulados en la Ley del Suelo, con los contenidos derivados de la misma y del Plan, dentro los plazos que fueren de aplicación.

## **7.3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

El PLAN GENERAL se desarrollarán por medio de las normas de aplicación directa, de las figuras de planeamiento de desarrollo, de los sistemas de actuación y de los proyectos de intervención que se establecen o que pudieran llegar a establecerse por los procedimientos que en cada caso se indican o los que se desprendan de las previsiones legales y reglamentarias.

### **7.3.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

Tendrá por objeto desarrollar o completar la ordenación prevista en el PLAN GENERAL y excepcionalmente modificar aspectos concretos de aquella, dentro de las competencias propias de cada figura de este tipo de planeamiento y de las previsiones del presente PLAN GENERAL.

El Plan General determina una serie de **ÁMBITOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO** a los efectos de la aplicación de una estrategia concreta de gestión que implica la tramitación previa de alguna figura de planeamiento de desarrollo.

Las figuras de **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** contempladas son:

- Delimitación de sectores para el desarrollo del Suelo Urbanizable.
- Planes Parciales
- Planes Especiales de Ordenación.
- Programas y planes de Rehabilitación Integral.
- Estudios de Detalle

Los Planes Parciales o Especiales se redactarán en los casos previstos en el presente PLAN GENERAL para modificar o completar la ordenación establecida o para cualquier otro objetivo de los contemplados en las disposiciones legales que los regulan.

Los Programas y Planes de Rehabilitación Integral se redactarán sobre los ámbitos delimitados en el Nuclear Histórico con objeto de definir las intervenciones e inversiones de rehabilitación.

Los Estudios de Detalle se redactarán igualmente en los casos y con los objetivos señalados por el PLAN GENERAL. Dentro de las previsiones legales, podrán completar las determinaciones de la ordenación establecida por el PLAN GENERAL o plantear alternativas a la ordenación de volúmenes y trazados urbanos en los casos en que así se desprenda del conjunto de las determinaciones del Plan, todo ello sin alterar los aprovechamientos. Con estos objetivos podrán señalar alineaciones y rasantes en sus ámbitos sin afectar al resto del sistema viario del PLAN GENERAL.

En todos los casos y en especial en las laderas occidentales, el planeamiento de desarrollo contendrá los informes o estudios suficientes que informen sobre la aptitud de los terrenos para su transformación en función de sus condiciones geotécnicas y geológicas.

### **7.3.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANO.**

El Suelo Urbano se desarrollará a través de Planes Especiales de Ordenación y/o Rehabilitación, Estudios de Detalle, Unidades de Ejecución y Proyectos de intervención, observándose las limitaciones y obligaciones establecidas en cada caso por el Plan y las que se desprenden del Arti. 20 de la L.S.

Se desarrollaran sistemas de equidistribución en todo el Suelo No Consolidado y Planes Especiales o Estudios de Detalle en todos los casos exigidos y con los objetivos previstos en el presente planeamiento.

No obstante podrán redactarse Planes Especiales o Estudios de Detalle no previstos que fueren precisos según el criterio municipal, para completar o modificar la ordenación, siempre que respete la estructura general definida por el PLAN GENERAL.

Con este objeto el Ayuntamiento podrá delimitar, de oficio o a instancia, UNIDADES DE EJECUCION con el procedimiento y condiciones de los artículos 144, 145 y 146 de la L.S.

Con el acuerdo aprobatorio de la delimitación, se establecerá justificadamente su objeto, conveniencia y oportunidad, la idoneidad del ámbito en relación con el objeto perseguido, el procedimiento, el sistema de actuación, los aprovechamientos de referencia, los plazos y cuantos aspectos sean de interés para garantizar el logro del objeto perseguido, todo ello en concordancia con las previsiones que se derivan del PLAN GENERAL.

En todos los casos, antes de cualquier intervención, se resolverán los problemas de gestión de suelo, reparto de cargas y beneficios, y urbanización que de ella pudieran derivarse, con los procedimientos de gestión establecidos o los que se desprendan de la legislación vigente de aplicación.

Las UNIDADES DE EJECUCION que en desarrollo del planeamiento anterior tengan adquirido algún grado de tramitación o ejecución, se respetarán, debiendo ejecutarse de acuerdo con aquellas previsiones, salvo determinación expresa de las correspondientes fichas, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de adaptarse al nuevo régimen cuando no hubieren sido aprobados definitivamente los proyectos de COMPENSACION o REPARCELACION.



### **7.3.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.**

El desarrollo del SUELO URBANIZABLE habrá de producirse en consonancia con las determinaciones del Plan General para esta clase suelo, siempre a través de la previa aprobación del Plan Parcial del Sector correspondiente.

A estos efectos se tendrá en cuenta que el desarrollo del SUELO URBANIZABLE de carácter turístico constituye un objetivo fundamental del Plan General por lo que serán expresamente de aplicación las disposiciones legales en relación al cumplimiento de plazos.

En tanto no se apruebe el Plan Parcial esta clase de suelo tendrá la consideración y el tratamiento correspondiente al Suelo No Urbanizable al que sea asimilable en función de su contigüidad y naturaleza.

El SUELO URBANIZABLE estará sometido al régimen que se deriva de las condiciones impuestas por el Plan y por el Capítulo Tercero del Título Primero de la L.S.

La delimitación de los ámbitos de los PLANES PARCIALES, cuando no se contuviere en el PLAN GENERAL o se pretenda modificar, se producirá de oficio o a instancia de particulares, tramitándose de acuerdo con las previsiones de los arts. 144 a 146 de la Ley del Suelo, debiendo contener las propuestas la justificación de su objeto, conveniencia y oportunidad, la idoneidad del ámbito en relación con el objeto perseguido, el procedimiento, el sistema de actuación, los aprovechamientos de referencia y los plazos.

A estos efectos las delimitaciones propuestas se referirán a elementos geográficos o parcelarios, justificando también la adecuación de los ámbitos propuestos en relación al desarrollo del modelo territorial previsto en el PLAN GENERAL.

### **7.3.5. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

El suelo NO URBANIZABLE estará sometido con carácter general al régimen establecido en el presente planeamiento y en los arts. 15 y 16 de la L.S.

El desarrollo del SUELO NO URBANIZABLE habrá de producirse siempre en relación con la naturaleza rústica que le es propia, conservando, protegiendo o potenciando sus recursos naturales o culturales.

En SNU podrán proponerse por el Ayuntamiento u otras Administraciones competentes actuaciones relacionadas con los siguientes aspectos:

- Nueva implantación o mejora de los Sistemas Generales.
- Medidas de protección o mejora del medio rural.
- Medidas de protección del paisaje y elementos singulares del territorio.
- Medidas relacionadas con la defensa del Patrimonio Nacional.

Además el PGOU programa la redacción de los siguientes Planes Especiales relacionados con la potenciación de los recursos naturales:

- Plan Especial de PROTECCIÓN DEL PAISAJE.
- Catalogo de ÁREAS DE INTERÉS PRODUCTIVO.

- Plan Especial de DE REGENERACION O MEJORA DEL MEDIO RURAL.

Tales documentos habrán de ser impulsados por la Administración y deberán producirse en el primer cuatrienio.

El Plan de protección del paisaje deberá identificar los ámbitos y elementos de interés y consumo visual, estableciendo las medidas para su protección o regeneración, compatibilizando las con la exigencias derivadas de los valores productivos.

El Catalogo de Áreas de Interés Productivo tendrá por objeto igualmente determinar los ámbitos y establecer las condiciones para mejorar los aspectos productivos del territorio, evitando actuaciones con incidencia irreversible.

El SUELO NO URBANIZABLE sometido al régimen de protección de áreas degradadas, requerirá la aprobación de un PLAN ESPECIAL DE REGENERACION O MEJORA DEL MEDIO RURAL con objeto de definir su estructura territorial, sus condiciones de ordenación y desarrollo, así como las obras necesarias para su regeneración. En tanto no se apruebe el Plan Especial no se podrán realizar obras de transformación del territorio tales como movimientos de tierra, apertura de caminos o implantación global de infraestructuras.

El PLAN ESPECIAL establecerá la estrategia de gestión con indicación del SISTEMA DE ACTUACION para garantizar el reparto de cargas.

## **8. EJECUCION DEL PLAN GENERAL.**

El PLAN GENERAL se ejecutarán de acuerdo con las disposiciones del TITULO CUARTO de la L.S. y las siguientes determinaciones:

### **8.1. DISPOSICIONES GENERALES**

La ejecución del Plan corresponde a la Administración Pública y a las entidades urbanísticas especiales o a los particulares en la forma y condiciones que se regulan, pudiendo constituirse sociedades públicas o mixtas con este objeto.

La ejecución se producirá desarrollando el planeamiento, sistemas de actuación y proyectos de intervención.

Los proyectos de intervención, que se concretaran en proyectos de obras de urbanización o edificación, se ajustaran a las determinaciones de las NORMAS Y ORDENANZAS y contendrán la documentación técnica suficiente para la total definición constructiva de su objeto y la justificación del cumplimiento del conjunto normativo vigente que fuere de aplicación en cada caso.

### **8.1.1. ÁMBITOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PGOU.**

A los efectos del desarrollo urbano del suelo se establecen los siguientes ÁMBITOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO (ADU), cuya delimitación se considerará aprobada con la aprobación definitiva del Plan General :

- Ámbito de referencia del planeamiento de desarrollo.
- Unidad de ejecución.
- Parcela en actuación asistemática.

#### **8.1.1.1. ÁMBITOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

Son los ámbitos de referencia para la redacción del planeamiento de desarrollo definiendo su ordenación pormenorizada a través de la figura de planeamiento en cada caso establecida.

Se identifican en los planos de ordenación los siguientes:

- ÁREA CON ORDENACION GLOBAL. AOG.

Corresponden normalmente con las ZONAS. Se trata de áreas que se vinculan a una ordenación o distribución de usos y aprovechamiento integral o que han sido ordenadas anteriormente mediante alguna figura planeamiento de desarrollo para el conjunto de su ámbito.

En estos caso el Plan General respeta las determinaciones de aquel planeamiento y en todo caso, igual que para el resto de AOG, concreta y precisa las condiciones de desarrollo de acuerdo con las especificaciones de las fichas de condiciones urbanísticas.

- ÁREA CON ORDENACION DETALLADA. AOD.

Se incluyen en estos ámbitos áreas con Estudio de Detalle aprobado que el Plan General respeta y aquellas que sin tener su ordenación detallada establecida se les exige su establecimiento. Las especificaciones en cada caso se contienen en las fichas de condiciones urbanísticas referidas a las delimitaciones de los planos de ordenación.

- PLAN DE REHABILITACION INTEGRAL.

Para el ámbito, delimitado en los planos, del Nuclear Histórico de Salobreña, el Plan General propone la redacción global de un PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION INTEGRAL con objeto de concretar una estrategia GLOBAL de intervención en orden a su rehabilitación, cuya instrumentación se prevé a través de los PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN integral correspondientes a cada una de las ocho áreas en que a estos efectos se estructura el nuclear histórico.

- ÁMBITO DE SUELO URBANO EN TRANSFORMACIÓN.

Se trata de áreas de suelo urbano cuyos usos u ordenación histórica son revisados por el Plan General en orden al cumplimiento de sus objetivos. Para estas zonas el plan programa su reordenación mediante Planes Especiales y su ejecución mediante UNIDADES DE EJECUCION, todo ello de acuerdo con las especificaciones de las fichas de condiciones urbanísticas.

- UNIDAD DE EJECUCION.

Sin perjuicio de su función en la ejecución del Plan, las Unidades de Ejecución son también los ámbitos menores de ordenación señalados por el Plan siendo susceptibles de ordenarse o reordenarse independientemente con referencia al planeamiento superior de los ámbitos en que se encuentre y a las determinaciones de las fichas de condiciones urbanísticas.

En el suelo Urbanizable Sectorizado se definen además las ÁREAS DE REPARTO a efectos del cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución mediante la aplicación efectiva del aprovechamiento tipo.

Su desarrollo podrá producirse por medio de una o varias UNIDADES DE EJECUCION.

Su delimitación será la contenida en los planos de ordenación y en caso de no determinarse se entenderá que cada ámbito de planeamiento de desarrollo corresponde una única Unidad de Ejecución, sin embargo en desarrollo del Plan General podrán proponerse modificaciones o divisiones justificadas de tales ámbitos o nuevas delimitaciones, que se tramitaran según el art. 146.2 L.S.

#### **8.1.1.2. UNIDAD DE EJECUCION.**

Son los ámbitos mínimos de ejecución efectiva del planeamiento mediante la ejecución de obras e implantación de los usos autorizados, distribuyéndose proporcionalmente las cargas de ordenación y urbanización que se deriven de la ordenación aprobada o la que en su defecto resulte del planeamiento de desarrollo en cada caso establecido.

A los efectos del cumplimiento y reparto equitativo de derechos y obligaciones el Plan contempla dos tipos de Unidades de Ejecución:

##### **- UNIDADES DE EJECUCION PARA COMPLETAR LA URBANIZACION. UEU.**

Corresponden con áreas de Suelo Urbano Consolidado que teniendo pendiente completar su urbanización se incluyen en ámbitos de gestión para la aplicación del correspondiente SISTEMA DE ACTUACION. Se trata de las situaciones previstas en el art. 14.1 Ley 6/98

##### **- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO NO CONSOLIDADO. UE.**

Se desarrollaran mediante este tipo todas las situaciones de suelo no consolidado o en transformación, con independencia de su clasificación. Tienen por objeto instrumentar la cesión del suelo y la ejecución de la urbanización, produciendo el reparto equitativo entre el conjunto de propietarios afectados.

#### **8.1.1.3. PARCELA EN ACTUACION ASISTEMATICA.**

Será el ámbito normal de actuación de las intervenciones edificatorias en suelo urbano, debiendo cumplir las condiciones objetivas en cada caso establecidas.

### **8.1.2. ESTRATEGIA GENERAL DE EJECUCIÓN.**

Antes de proceder a la ejecución del Plan será necesario haber desarrollado el planeamiento en cada caso exigible, entendiéndose que la redacción y aprobación del planeamiento forma parte de la ejecución del PGOU.

La ejecución del suelo URBANO SIN CONSOLIDAR y del SUELO URBANIZABLE se producirá por medio de ACTUACIONES SISTEMATICAS en desarrollo de UNIDADES DE EJECUCION. La delimitación de UNIDADES DE EJECUCION cuando no estuviere definida por el Plan General, o su modificación, se producirá según lo establecido en los art. 144 a 146 de la L.S. y demás condiciones derivadas de las presentes Normas.

La ordenación de los ámbitos de las UNIDADES DE EJECUCION será la establecida por el PLAN GENERAL o en su defecto por el planeamiento de desarrollo. No obstante, la ordenación establecida podrá modificarse por medio de Planes Especiales o Estudios de Detalle sin afectar a la estructura general exterior al ámbito de las UE, ni superar los aprovechamientos previstos por el PLAN GENERAL.

La ejecución del suelo URBANO CONSOLIDADO se producirá mediante ACTUACIONES ASISTEMATICAS reguladas directamente por las normas de aplicación directa y demás previsiones del presente PLAN GENERAL

### **8.1.3. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE REFERENCIA.**

Los ámbitos de las distintas clases y tipos de suelo se precisa en la documentación gráfica del presente PLAN GENERAL. Tales delimitaciones tienen como referencia límites geográficos o de propiedad según la cartografía utilizada por el PLAN GENERAL por lo que pueden arrastrarse errores derivados de la propia cartografía o de los planos catastrales. El Ayuntamiento podrá precisar tales delimitaciones, corrigiendo este tipo de errores y por tanto haciendo coincidir las delimitaciones gráficas con las que coherentemente correspondan con la realidad física.

Las precisiones de los distintos ámbitos podrán tramitarse por el procedimiento previsto en el art. 146 de la Ley del Suelo y únicamente será requerida la modificación puntual del PLAN GENERAL cuando impliquen cambios de clasificación del suelo en áreas superiores al 5% de la superficie de la Unidad de Ejecución o Sector que se precise.

Podrán proponerse divisiones de los ámbitos previstos, justificadas en función del logro de la mejor o más ágil ejecución del planeamiento, siempre se cumplan las previsiones del ar.145 LS.n y se justifiquen los nuevos ámbitos, o cuando voluntariamente los propietarios manifiesten su conformidad y el Ayuntamiento las considere adecuadas a los fines urbanísticos.

## **8.2. SISTEMAS DE ACTUACION.**

**8.2.1.** Los procedimientos normales para gestionar el suelo y repartir las cargas y beneficios que se deriven del planeamiento serán el desarrollo de los siguientes SISTEMAS DE ACTUACION:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

La puesta en práctica de estos sistemas se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

### **8.2.2. DETERMINACION DEL SISTEMA DE ACTUACION.**

La determinación del SISTEMA DE ACTUACION aplicable en cada caso cuando no estuviere establecida por el Plan General o la modificación del mismo se establecerá de acuerdo con el art. 146.2 de la Ley del Suelo, de oficio o a instancia de particulares, con los siguientes criterios, valorados por el Ayuntamiento:

- El sistema de Compensación se establecerá preferentemente en todas las actuaciones que desarrollen el SUELO URBANIZABLE y en las que referidas a cualquier clase de suelo que comprendan en su ámbito una sola propiedad o promoción territorial.
  
- El sistema de Cooperación se establecerá cuando no se presenten en los plazos previstos el proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación y siempre que el Ayuntamiento lo considere a los efectos del mejor cumplimiento de los objetivos del PGOU y del equitativo reparto de cargas y beneficios, o en orden al logro de objetivos urbanísticos concretos propios de la política municipal.



- El sistema de expropiación únicamente se aplicará cuando no fuere posible el reparto de cargas y beneficios para la ejecución de los sistemas generales o cuando por el manifiesto incumplimiento de las obligaciones de los propietarios de cualquier clase de suelo así lo exigieren las determinaciones legales.

## **9. PLAZOS.**

De acuerdo con las previsiones del art. 19 de la Ley del Suelo, la aprobación del PLAN GENERAL determina la obligación de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos por el planeamiento o legislación aplicable.

A estos efectos se establecen a continuación las reglas de aplicación en el ámbito y durante la vigencia del PLAN GENERAL.

**9.1.-** Con carácter general se respetarán los plazos establecidos en las Normas específicas de cada ámbito de desarrollo o en las fichas de las UNIDADES DE EJECUCION.

En defecto de tales determinaciones y en las áreas excluidas de las UNIDADES DE EJECUCION se aplicarán los plazos establecidos en los apartados siguientes.

El cómputo de los plazos de desarrollo de las previsiones del Plan se entenderá iniciado con su aprobación definitiva.

En el caso de que se delimiten nuevas UNIDADES DE EJECUCION, se establecerán los plazos en el acuerdo aprobatorio, en otro caso se computaran desde la delimitación de las nuevas unidades de ejecución u otros ámbitos de desarrollo urbanístico.

**9.2.-** El plazo para la adquisición del DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO será en todos los casos de cuatro años desde la aprobación definitiva de la delimitación de la UNIDAD DE EJECUCION.

**9.3.-** El plazo para solicitar licencia de edificación será de cuatro años desde la adquisición efectiva del DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

**9.4.-** Los plazos para ejecución de las obras, en función de lo establecido en el art. 35 de la Ley del Suelo, serán los que se establezcan expresamente en el acuerdo de concesión o, en su defecto, dieciocho meses desde su concesión, pudiendo el Ayuntamiento conceder las prórrogas que razonablemente procedan, a instancia justificada de los titulares.

Las licencias, una vez concedidas, caducarán si en el plazo de seis meses no ha comenzado su ejecución o si se paralizase durante igual plazo, siempre que no sea expresamente concedida prórroga.

Las licencias concedidas con anterioridad a la aprobación del PLAN GENERAL caducarán igualmente si en el plazo de seis meses desde su aprobación inicial no ha comenzado su ejecución o si se paralizase durante igual plazo, siempre que no sea expresamente concedida prórroga antes de finalizar el plazo.

**9.5.-** Los plazos establecidos podrán ser prorrogados por el Ayuntamiento, a instancia de los afectados, por un tiempo máximo equivalente a la mitad del anteriormente señalado, siempre que a criterio municipal, medie causa justificada y la petición de prórroga se presente antes de haberse cumplido el plazo.

Sin perjuicio de lo anterior, los plazos establecidos podrán ser modificados por el Ayuntamiento tramitando la correspondiente modificación puntual del PLAN GENERAL.

## **10. EJECUCION Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS Y SERVICIOS.**

Con objeto de ejecutar y conservar las obras de urbanización podrán constituirse, según criterio municipal, asociaciones administrativas de propietarios y entidades colaboradoras de conservación de acuerdo con las previsiones, los procedimientos y las atribuciones contenidas en el Reglamento de Gestión de la Ley de Suelo.

El establecimiento de la obligación de constitución de estas entidades será previo o simultaneo a la aplicación del sistema de actuación.

Con carácter general se establece la obligación de constitución de ENTIDADES COLABORADORAS DE CONSERVACION en todos aquellos ámbitos territoriales objeto de desarrollos de carácter turístico y en cualquier caso en todos los indicados en las fichas de condiciones urbanísticas.

## **11. OBTENCION DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.**

La obtención de los terrenos dotacionales se instrumentará en función de su adscripción a alguno de los sistemas generales o locales, de acuerdo con las prescripciones del PLAN GENERAL.

### **11.1. SISTEMAS GENERALES.**

#### **11.1.1. SUELO URBANO.**

En función de las previsiones del art. 14 de la Ley 6/98, los terrenos destinados a SISTEMAS GENERALES en suelo urbano sin consolidar se obtendrán por cesión gratuita.

En el Suelo Urbano consolidado se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en SUELO URBANIZABLE.

#### **11.1.2. SUELO URBANIZABLE.**

En función de las previsiones del 18 de la Ley 6/98, los terrenos destinados a SISTEMAS GENERALES en SUELO URBANIZABLE se obtendrán por cesión gratuita, siendo de aplicación además el art.201 L.S. que faculta para la expropiación o la ocupación directa regulada en el art.203 LS.

## **11.2. SISTEMAS LOCALES.**

Los terrenos destinados a dotaciones públicas con carácter de SISTEMAS LOCALES que se encuentran siempre incluidos en UNIDADES DE EJECUCION, se obtendrán, tanto en suelo urbano como en apto para urbanizar, por cesión gratuita con la aprobación de los instrumentos de redistribución de cargas y beneficios.(art.205 LS y 14 y 18 de Ley 6/98).

El sistema de espacios no edificables estará compuesto por las siguientes categorías :

- Espacios libres públicos
- Espacios peatonales públicos.
- Espacios de protección públicos o privados.

El sistema de dotaciones estará integrado por:

- Dotaciones públicas.
- Dotaciones de carácter privado.

## **CAPITULO 3.**

### **CRITERIOS GENERALES DE PROTECCION. VINCULACION CON OTROS PLANEAMIENTOS.**

#### **12. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.**

Se establecen en el presente capitulo una serie de criterios cuya instrumentación normativa se concreta en el Titulo IV, con objeto de preservar del proceso de desarrollo urbano o de procurar la conservación de los específicos valores agrícolas, forestales, paisajísticos o culturales que concurren en el territorio.

Sin perjuicio del resto de las determinaciones de las PLAN GENERAL, habrán de observarse las siguientes referencias:

##### **12.1. PROTECCION DEL TERRITORIO.**

Las peculiares características del término municipal de SALOBREÑA serán especialmente protegidas a través de los siguientes procedimientos:

- El racional desarrollo y potenciación de los recursos naturales así como la conservación del medio ambiente y los valores culturales son, en todo caso, determinantes de idoneidad de las intervenciones que se produzcan dentro del territorio del término.

Con este objeto se consideraran no idóneas y en consecuencia actuaciones prohibidas todas las que, sin estar entre las excepciones 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 IMPACTO AMBIENTAL y se justifique la posibilidad de reversibilidad de sus efectos, tramitándose todo ello según el procedimiento establecido en el art. 16.3 de la Ley del Suelo.

- Las intervenciones que presumiblemente, según criterio municipal, perturben el paisaje se tramitaran con el mismo procedimiento señalado en el número anterior.

## **12.2. PROTECCION DE LOS NUCLEOS URBANOS.**

**12.2.1.** Los Planes, Estudios de Detalle o Proyectos que se tramiten en desarrollo del PGOU, tendrán en cuenta criterios de mejora de la estructura urbana, las vistas y los elementos urbanos singulares, justificando razonadamente las soluciones adoptadas.

**12.2.2.** El PGOU prevé el desarrollo de Unidades de Ejecución con objeto de introducir mejoras en la trama urbana o en áreas específicas tratando de potenciar y mejorar su estructura. Las actuaciones que en estos casos se desarrollen tendrán en cuenta los criterios generales de protección expuestos.

**12.2.3.** Las peculiares características del núcleo histórico de Salobreña aconsejan encomendar su protección y rehabilitación integral a un PLAN DIRECTOR o PROGRAMA DE REHABILITACION INTEGRAL que coordine además las medidas de gestión e inversión que se programan. A estos efectos se establecen determinaciones específicas para el Suelo Urbano en Núcleos Históricos.

## **12.3. PROTECCION DE LA EDIFICACION.**

La edificación como elemento conformante de la imagen urbana será objeto de protección con carácter general, prohibiéndose cualquier intervención disonante en relación con la propia edificación o con el entorno.

Los propietarios de las edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato. (art 21 L.S.), siendo sancionables las situaciones de ruina cuando sea manifiesto el abandono del edificio o la dejación en el ejercicio del deber de conservación.

Se considera objeto de protección expresa el uso público de las edificaciones que tengan tal carácter.

## **12.4. SUSPENSION CAUTELAR DE INTERVENCIONES.**

En los casos de descubrimientos de elementos que encierren valor arqueológico, científico o cultural se decretará la suspensión cautelar e inmediata de licencias de intervención, recabándose informe al organismo competente.

### **13. VINCULACION A LAS CONDICIONES DE PROTECCION DE LEGISLACIONES O PLANEAMIENTOS SECTORIALES QUE FUERAN DE APLICACION.**

#### **13.1. VINCULACION GENERAL.**

Las actuaciones que se realicen en desarrollo del presente planeamiento estarán supeditadas al cumplimiento de cuantas normativas sectoriales específicas fueren de aplicación en relación con la protección del medio ambiente, los recursos naturales, el patrimonio o la edificación y en particular a la relación no exhaustiva siguiente de normas legales y los reglamentos o decretos que las desarrollen:

- Ley de Montes.
- Ley de Incendios Forestales.
- Ley de Minas.
- Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Ley de Espacios Naturales Protegidos.
- Ley 29/85 de Aguas.
- RD.849/86 por el que se aprueba el Reglamento Público Hidráulico
- Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- D. 571/63 de 13 de Marzo. Sobre protección de determinados elementos.
- Ley 22/88 de Costas.
- RD 1471/89 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Costas.
- Ley 25/88 de Carreteras.
- RD.1812/94 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras
- Ley de Defensa Nacional.
- Ley 7/94 de Protección ambiental de Andalucía.
- D.292/95. Reglamento de Evaluación Ambiental.
- D.297/95. Reglamento de Calificación Ambiental.
- D.156/96. Reglamento de Informe Ambiental.
- D.283/95. Reglamento de Residuos.
- D.14/96. Reglamento de Calidad de las Aguas Litorales.
- D.74/96. Reglamento de Calidad del Aire.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico de Granada.
- Legislación de Vías Pecuarias.
- Ley de Incendios Forestales.
- Ley Forestal de Andalucía y su Reglamento.

## **13.2. VINCULACION PARTICULAR AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA.**

### **13.2.1. AFECCIÓN GENERAL.**

El término municipal de SALOBREÑA, se encuentra afectado por el PEPMF de la provincia, siendo de aplicación en todo él las NORMAS GENERALES DE REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES.(Titulo III de las Normas de Protección).

Por otra parte al quedar incluidas las áreas de vega dentro del ámbito AG-13, PAISAJES AGRARIOS SINGULARES son de aplicación en este ámbito las NORMAS específicas para este tipo de protección.(Norma 41. PEPMF).

En el Plano de Estructura General del Territorio se representa la delimitación del ámbito AG-13 que se desprende del PEPMF si bien y en función de lo previsto en la Norma I del Catalogo el planeamiento municipal precisa la delimitación.

Se cumplirán en todo caso las siguientes determinaciones del PEPMF:

#### **13.2.1.1. NORMAS SOBRE PROTECCION DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PUBLICO:**

- Protección de recursos hidrológicos, en los términos de su art. 14. del titulo III., a estos efectos se delimitan en los planos los cauces y acuíferos, estableciendo su condición de sistemas generales determinantes del desarrollo del término y sus zonas de protección.

Las intervenciones de cualquier tipo en cauces, ramblas o barrancos requerirán el informe previo y favorable de los órganos correspondientes de la Confederación Hidrográfica.

- Protección de la Vegetación en los términos de su art.15, referidas a las áreas protección paisajística señaladas en los planos y al suelo de regadío del término.

En ambas zonas no se permitirán las talas de árboles sin autorización expresa.



- Protección de la fauna en los términos de su art. 16.
  
- Protección del suelo en los términos de su art.17.
  
- Protección del paisaje en los términos de su art. 18 y referidos a las Normas Particulares de Protección y Catalogo contenidos en el presente planeamiento.
  
- Protección de los Yacimientos de interés científico en los términos de su art. 19 referidos a las zonas arqueológicas indicadas o que pudieran surgir en el territorio municipal.
  
- Protección de la vías pecuarias en los términos de su art. 20.
  
- Protección del litoral en los términos de su art.21.
  
- Protección atmosférica en los términos de su art. 22 y las condiciones de las Normas de Protección y la Ordenanza de Usos del presente planeamiento.

#### **13.2.1.2. NORMAS DE REGULACION DE ACTIVIDADES:**

- Disposiciones en relación con las obras de infraestructura previstas en su art. 23.
  
- Disposiciones en relación con las actividades extractivas previstas en su art. 24 referido a las condiciones de las actuaciones o intervenciones en SNU previstas por el presente planeamiento.
  
- Disposiciones en relación con la explotación de recursos previstas en su art. 25. y según las condiciones de desarrollo del SNU. previstas en el presente planeamiento.
  
- Disposiciones en relación con las actividades industriales, turísticas, recreativas, residenciales y de vertidos, previstas en sus arte. 26 a 29. Tit.III. y según el resto de las determinaciones del presente planeamiento para este tipo de actividades y las distintas clases de suelo.

**PLAN GENERAL DE SALOBREÑA**

**TITULO IV**

**NORMAS ESPECIFICAS**

**PARA LOS DISTINTOS TIPOS DE SUELO**

DIRECTOR DEL EQUIPO: FRANCISCO ALCON GARCIA DE LA SERRANA. ARQUITECTO JULIO DE 1999

## **TITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE LOS DIFERENTES TIPOS DE SUELO.**

### **CAPITULO 1. APROVECHAMIENTOS. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **14. APROVECHAMIENTO URBANISTICO.**

El aprovechamiento urbanístico contemplado por el Plan General se establece mediante el conjunto de parámetros que determinan los contenidos edificatorios posibles de los terrenos.

El aprovechamiento urbanístico se podrá concretar en las parcelas aptas para la edificación que resulten de las determinaciones del plan o de los procesos de redistributivos de cargas y beneficios. En caso de imposibilidad de materializarse, podrá ser objeto de compensación económica sustitutiva.

El derecho a los aprovechamientos urbanísticos establecidos por el Plan General se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes. (Art.26 LS.)

Se consideran cumplidos los deberes de cesión, equidistribución y urbanización cuando concurren las siguientes situaciones:

**A).- Terrenos incluidos en ACTUACIONES SISTEMATICAS.**

Una vez desarrollados los sistemas de actuación, materializadas las cesiones y cargas establecidas en cada caso y ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

**B).- Terrenos afectados por ACTUACIONES ASISTEMATICAS.**

Una vez comprobada por el Ayuntamiento la suficiencia de las obras y servicios urbanos en relación a la edificación y usos proyectados. En otro caso deberán adaptarse las obras, delimitándose en su caso el ámbito y estableciéndose el procedimiento adecuado.

## **15. DEFINICION DE APROVECHAMIENTOS.**

Los aprovechamientos considerados por el Plan General son:

- APROVECHAMIENTO TIPO.(AT).

Se define como el aprovechamiento urbanístico correspondiente a las AREAS DE REPARTO en Suelo Urbanizable Sectorizado, cuantificado por el conjunto de determinaciones del Plan General en función de su uso, tipo y zona.

- APROVECHAMIENTO MEDIO. (AM).

Se define como el aprovechamiento urbanístico correspondiente a las AMBITOS DE DESARROLLO URBANISTICO en Suelo Urbano, cuantificado igualmente por el conjunto de determinaciones del Plan General en función de su uso, tipo y zona.

- APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE.(AM).

Representa el máximo aprovechamiento que es posible materializar sobre una parcela edificable en función de las condiciones de edificabilidad, ocupación, tipología, altura y uso, que en cada caso se desprenden del conjunto de determinaciones del Plan General.

En los casos en que se produzcan diferencias entre el aprovechamiento tipo o medio y el materializable tendrán el tratamiento previsto en los arts. 151 y 152 de la L.S.

## **16. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION.(ASA).**

Con carácter general, los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los propietarios de los terrenos serán los que se deriven de las determinaciones del art. 27 de la Ley del Suelo, con las precisiones que se exponen en las Normas siguientes.

## **17. POSIBILIDAD DE NO AJUSTARSE A LOS APROVECHAMIENTOS MAXIMOS Y DE MATERIALIZAR APROVECHAMIENTOS SUPERIORES A LOS CORRESPONDIENTES A LOS PROPIETARIOS.**

Las edificaciones podrán no agotar los aprovechamientos posibles o máximos siempre que queden resueltos los problemas compositivos o estéticos que de estas situaciones puedan derivarse, tales como medianerías vistas, retranqueos inadecuados, etc. En estos casos cuando el Ayuntamiento lo considere necesario en orden a garantizar el resultado final podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle.

En determinadas situaciones la ordenación propuesta contempla la posibilidad de materializar aprovechamientos superiores a los correspondientes a los propietarios del suelo, que podrán acceder a los excesos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

**17.1.** El uso de los terrenos o la escasa entidad del exceso no sea adecuado a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo.

Con carácter general se considera que concurren circunstancias de escasa entidad cuando las cesiones de suelo no permitan la promoción de un mínimo de cinco viviendas de protección oficial.

**17.2.** Exista conformidad para la transmisión de los excesos por el compensación económica resultante de su valor urbanístico.

**17.3.** En ningún caso se superen los aprovechamientos máximos materializables asignados a cada parcela.

## **CAPITULO 2. NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO. (S.U.).**

### **18. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.**

**18.1.** Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar y edificarlo de conformidad y en los plazos señalados por el planeamiento.

**18.2.** Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado deberán:

a).- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas al servicio del ámbito en el que se incluyan.

b).- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los SISTEMAS GENERALES que el Plan General incluya en el ámbito correspondiente.

c).- Costear la urbanización interior del ámbito correspondiente y la conexión con los sistemas generales exteriores de conformidad con los requisitos y condiciones del Plan General.

d).- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito.

e).- Proceder a la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del planeamiento, antes del inicio de su ejecución material.

f).- Urbanizar en su caso y edificar en los plazos establecidos.

## **19. DIVISION.**

A los efectos de su estructuración normativa las áreas incluidas en esta clase de suelo se califican en función de sus condiciones de desarrollo y gestión, y de su zona, tipología edificatoria y régimen de usos.

### **19.1. CALIFICACIÓN POR CONDICIONES DE GESTIÓN.**

En función de las condiciones de desarrollo y gestión el suelo urbano se divide en:

#### **- ÁREAS EN ACTUACIONES SISTEMATICAS.AS.**

Se trata de actuaciones incluidas en UNIDADES DE EJECUCION cuyo desarrollo se producirá mediante la aplicación del SISTEMA DE ACTUACION y con las condiciones y referencias de aprovechamientos que figuran en las correspondientes fichas de condiciones urbanísticas anexas.

Las Actuaciones Sistemáticas son de aplicación en todo el Suelo Urbano No Consolidado y en los casos de Suelo Urbano Consolidado donde, por ser necesario completar la urbanización, se delimiten Unidades de Ejecución.

Con carácter general, el desarrollo de las UNIDADES DE EJECUCION se producirá en concordancia con las determinaciones del TITULO CUARTO, CAPITULO SEGUNDO de la Ley del Suelo.

#### **- PARCELAS EN ACTUACIONES ASISTEMATICAS.AA.**

Se trata de parcelas susceptibles de ser edificadas directamente respetando la ordenación y aprovechamientos establecidos, todo ello sin perjuicio de la obligación de completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

## **19.2. CALIFICACION POR ZONAS.**

A efectos de su tratamiento normativo el SUELO URBANO se estructura las zonas establecidas en la Normas 4.3.2. y cuya referencia espacial se precisa en los planos de Ordenación:

- S.U. DE NUCLEOS HISTORICOS. NH.
- S.U. DE ENSANCHES DE NUCLEOS HISTORICOS. ENH.
- S.U. TURISTICO RESIDENCIAL.
- SU. TURISTICO HOTELERO.TH.
- SU. TURISTICO ESPECIAL.TE.
- S.U. INDUSTRIAL. I.
- S.U. TERCARIO. E.
- S.U. DOTACIONAL.D.
- SU. EN TRANSFORMACION. SUT.

## **19.3. CALIFICACION TIPOLOGICA.**

Las tipologías edificatorias consideradas, definidas en las ordenanza de la edificación, son las siguientes :

- EDIFICACION EN MANZANA COMPACTA. (MC).
- EDIFICACION CON ORDENACION DETALLADA. (EOD).
- AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES. (AVU).
- EDIFICACION AISLADA. (EA).



#### **19.4. REGIMEN DE USOS.**

Se establecen tres niveles de asignación de usos:

##### **- USO GLOBAL.**

Representa una determinación fundamental del Plan que regula el regimen de usos de las Areas de Ordenación Global y en ocasiones de las de Ordenación Detallada.

Los Usos Globales se definen en las ordenanzas y se asignan en los planos de ordenación o en las fichas de condiciones urbanísticas y cuadros de aprovechamientos.

Los usos globales establecidos con caracter vinculante por el Plan para el Suelo Urbano solo podrán modificarse mediante la modificación puntual del Plan General. Los usos pormenorizados podrán modificarse a otro del mismo uso global mediante un Expediente de Transformación de Uso (N42.2.2) o por el planeamiento de desarrollo.

##### **- USO PORMENORIZADO.**

Los distintos usos globales se dividen en otros pormenorizados a los efectos del establecimiento efectivo del regimen de usos de la edificación.

Se definición se contiene en las ordenanzas y se asignación en los planos de ordenación o en las fichas de condiciones urbanísticas y cuadros de aprovechamientos.

La modificación de los usos pormenorizados asignados requerirá la tramitación de un expediente de transformación de uso de acuerdo con lo previsto en la Norma 42.2.2.

##### **- USO CARACTERISTICO**

Expresa el uso dominante establecido por el Plan para un determinado ambito y salvo determinación más específica no será menor del 60 %. El establecimiento de los usos característicos se deriva del cuadro aprovechamientos y de las fichas de condiciones. Su modificación requiere igualmente la tramitación de un expediente de transformación.

Salvo determinaciones expresas de las fichas de condiciones o los cuadros de aprovechamiento, el Uso Característico debe suponer como mínimo el 60 % de la superficie construida del ámbito al que se asigne.

## **20. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DEL S.U.**

Con carácter general se define el aprovechamiento materializable sobre una parcela como el resultado del conjunto de condiciones que se derivan de los apartados siguientes.

### **20.1. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION.**

A).- SUELO URBANO CONSOLIDADO :

El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a la superficie edificable que resulte de la ordenación definida en los planos, las condiciones de ocupación, altura, tipología, uso y parcelación que en cada caso fueren de aplicación según lo dispuesto en las siguientes Normas.

B).- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio resultante de la UNIDAD DE EJECUCION en que se encuentre, calculado según lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo.

### **20.2. CUANTIFICACION DEL APROVECHAMIENTO.**

El aprovechamiento materializable se concreta en los CUADROS DE APROVECHAMIENTOS y en las FICHAS DE CONDICIONES URBANISTICAS.

A efectos de su determinación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

#### - EDIFICABILIDAD:

El coeficiente de edificabilidad expresa los m<sup>2</sup> de superficie construida que es posible materializar por cada m<sup>2</sup> de superficie de una parcela u otro ámbito urbanístico.

El establecimiento del coeficiente de edificabilidad es el procedimiento normal para cuantificar los aprovechamientos en los distintos Ámbitos de Desarrollo Urbanístico, quedando determinado para cada uno de ellos en las fichas de condiciones.

En los casos de Suelo Urbano Consolidado donde el Plan no determina edificabilidad, el aprovechamiento materializable será el resultante de aplicar a la parcela edificable el conjunto de condiciones de ocupación, altura y tipología que se desprenden del CUADRO DE APROVECHAMIENTOS del SUC.

A efectos de la edificabilidad se computará toda la superficie construida cubierta, sobre y bajo rasante, incluidos, porches, terrazas, voladizos, etc.

No computaran sin embargo superficies en sótanos que no se manifiesten al exterior y que se destinen a usos vinculados al principal del edificio, o a aparcamientos.

#### - TIPOLOGÍA:

Para el Suelo Urbano Consolidado será la indicada en el Cuadro de Aprovechamientos referida a las definiciones que se desprenden de las Ordenanzas.

Para el SU no Consolidado el planeamiento de desarrollo podrá proponer justificadamente en su ámbito la distribución de tipologías de la ordenación detallada con referencia a las determinadas en las fichas y teniendo en cuenta los coeficientes de cálculo del aprovechamiento medio. Podrá igualmente definir nuevas tipologías.

En desarrollo del Plan General podrán modificarse las tipologías asignadas por otras de las definidas en las Ordenanzas, siempre que concurran las condiciones y el procedimiento previsto en la NORMA 42.2.

#### - ALTURA.

La altura de la edificación se regula por el máximo número de plantas y por la altura total en metros de la edificación todo ello de acuerdo con la asignación de alturas que se desprende del CUADRO DE APROVECHAMIENTOS DEL SUC. o de las Fichas de Condiciones, con los criterios de medición establecidos en las ORDENANZAS.

La altura señalada en las Fichas de Condiciones para los Ambitos de Desarrollo Urbanístico tendrá la consideración de altura máxima en el ámbito, correspondiendo al planeamiento de desarrollo pormenorizarla en las áreas edificables resultantes.

Igualmente el planeamiento de desarrollo justificando su adecuación al entorno urbano podrá contemplar la elevación excepcional de una planta en los casos y con los objetivos establecidos en las Ordenanzas.

En todo caso en la zona NUCLEOS HISTORICOS la altura no podrá ser superior a 3 plantas.

#### - OCUPACION.

La ocupación máxima de parcela en SUELO URBANO que se determina en cada caso será vinculante en todas las plantas, incluso en sótanos que no se manifiesten al exterior, salvo indicación expresa del planeamiento de desarrollo.

#### - USO.

Los usos permitidos de la edificación y sus combinaciones o compatibilidades se desprenden de la asignación de usos que para las distintas zonas se establece en los planos de ordenación y fichas o cuadros de aprovechamiento, teniendo como referencia el cuadro de compatibilidad de usos, los porcentajes obligatorios del uso característico y las definiciones contenidas en la Ordenanza de Usos .

En los casos en que no se establezca pormenorización de usos se entenderá que podrán desarrollarse cualesquiera del uso global asignado.

En desarrollo del Plan General podrán modificarse los usos pormenorizados asignados por otros de los definidas en las Ordenanzas siempre que concurren las condiciones y el procedimiento previsto en la NORMA 42.2.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SALOBREÑA

COMPATIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS EN AREAS CON USO GLOBAL ESTABLECIDO																										
USO GLOBAL SEGÚN PGOU	TIPOLOGIA	USO PORMENORIZADO	PLURIFAMILIAR	FAMILIAR	UNIFAMILIAR	COLECTIVA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	APARTAMENTOS TURISTICO	HOTELERO	ESPECIAL	LOCAL INDUSTRIAL	INDUSTRIA COMPATIBLE	INDUSTRIA EXCLUSIVA	LOCAL TERCIARIO	GARAJE	EDIFICIO U. TERCIARIOS	EDUCACIONAL	CULTURAL	SOCIAL	ADMINISTRATIVO	SANITARIO	RELIGIOSO	DEPORTIVO	ESPACIOS LIBRES	INFRAESTRUCTURAS
		RP	RF	RU	RC	TRU	TRP	TRA	TH	TE	LI	IC	IE	LT	G	ET	DE	DC	DS	DA	DSa	DR	DD	EL	IF	
NUCLEO	MANZANA CERRADA	MC										B			B	B	C									C
	HISTORICO	EDIF.CON ORD.DETALL.	EOD									B			B	B	C									
RESIDENCIAL	MANZANA CERRADA	MC										B	C		B	B	C									
	EDIF.CON ORD.DETALL.	EOD										B	C		B	B	C									
	AGRUPACION VIV.UNIF.	AVU										B			B	B										C
	EDIFICACION AILADA	EA										B			B	B	C									C
TURISTICO	MANZANA CERRADA	MC										B			B	B	C									C
	EDIF.CON ORD.DETALL.	EOD										B			B	B	C									C
	AGRUPACION VIV.UNIF.	AVU										B			B	B	C									C
	EDIFICACION AILADA	EA										B			B	B	C									C
INDUSTRIAL	MANZANA CERRADA	MC									C															
	EDIF.CON ORD.DETALL.	EOD									C															
	AGRUPACION VIV.UNIF.	AVU																								
	EDIFICACION AILADA	EA					C			C	C															
TERCIARIO	MANZANA CERRADA	MC																								
	EDIF.CON ORD.DETALL.	EOD					C																			
	AGRUPACION VIV.UNIF.	AVU					C																			
	EDIFICACION AILADA	EA																								
DOTACIONAL	MANZANA CERRADA	MC																								
	EDIF.CON ORD.DETALL.	EOD																								
	AGRUPACION VIV.UNIF.	AVU																								
	EDIFICACION AILADA	EA																								
INFRAESTRUCT.	IFC Y IFSG	EA																								

- LAS CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL PRESENTE CUADRO SERAN DE APLICACIÓN SALVO DETERMINACIÓN ESPECIFICA PARA AMBITOS CONCRETOS.

- LOS CUADROS SOMBRADOS INDICAN LA COMPATIBILIDAD, DEL USO PORMENORIZADO, EN LA TIPOLOGIA SEÑALADA, CON EL USO GLOBAL ESTABLECIDO POR EL PLANEAMIENTO.

- LOS CUADROS MARCADOS CON **C** INDICAN LA COMPATIBILIDAD DEL USO PORMENORIZADO EN LA TIPOLOGIA CORRESPONDIENTE SIEMPRE QUE SE DISPONGA EN EDIFICIO COMPLETO.

- LOS CUADROS MARCADOS CON **B** INDICAN LA COMPATIBILIDAD DEL USO PORMENORIZADO EN LA TIPOLOGIA Y USO GLOBAL CORRESPONDIENTE SIEMPRE QUE SE DISPONGA EN PLANTA BAJA O SOTANO.

- LOS CUADROS EN BLANCO REPRESENTAN SITUACIONES NO COMPATIBLES.

### **20.3. CONDICIONES DE LAS PARCELACIONES EN SUELO URBANO.**

Las intervenciones en el parcelario serán siempre objeto de licencia municipal. Cuando afecten a más de dos parcelas existentes deberán ser objeto de la aprobación previa de un PROYECTO DE PARCELACION o de REPARCELACION, que resuelvan las condiciones de parcelación y en su caso, mediante ESTUDIO DE DETALLE, de ordenación de la edificación resultante y de la urbanización, de acuerdo con las presentes Normas.

Con este objeto el Ayuntamiento, antes de conceder la licencia de parcelación o agregación y en función de los problemas que concurran establecerá el ámbito y el procedimiento.

Se consideran parcelas aptas para la edificación las que cumplan las condiciones en cada caso establecidas en las ORDENANZAS, las resultantes de procesos reparcelatorios y las existentes en el momento de la aprobación del PGOU, siempre que resulten incluidas en áreas edificables y no puedan adaptarse a aquellas condiciones por estar edificados los predios colindantes.

En áreas de uso residencial la condición de parcela mínima no implica limitación de nº de viviendas salvo en la zona RESIDENCIAL TURISTICA y en aquellas en que conste expresa determinación en este sentido.

Las modificaciones al parcelario actual deberán, en todo caso ajustarse a las siguientes exigencias:

- Las segregaciones de parcelas no supondrán la aparición de parcelas que incumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en los cuadros de aprovechamiento o fichas.
- Las intervenciones en el parcelario que afecten a más de dos parcelas existentes deberán ser objeto de la aprobación previa de un PROYECTO DE PARCELACION o en su caso de un ESTUDIO DE DETALLE que resuelvan las condiciones de parcelación y de ordenación de la edificación resultante.

Con este objeto el Ayuntamiento, antes de conceder la licencia de parcelación o agregación y en función de los problemas que concurran, establecerá el procedimiento y el ámbito.

## **21. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, OCUPACION, TIPOLOGIA Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.SUC.**

### **21.1. ÁREAS CON APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS.**

Las parcelas consideradas edificables por el PGOU se determinan en los planos de ordenación, estableciéndose dos situaciones de partida para determinar el aprovechamiento urbanístico materializable:

#### **A) APROVECHAMIENTO EXISTENTE:**

Se aplicará esta referencia de aprovechamiento únicamente para las intervenciones de transformación de la edificación existente, cuando esta sea superior al aprovechamiento materializable establecido por el Plan..

Se define para cada parcela edificada, como el conjunto de alturas, ocupación de suelo y superficie construida existentes sobre la parcela en el momento de aprobación definitiva del PGOU. No se computaran a estos efectos aquellos cuerpos de edificación precaria o provisional tales como cobertizos, patios con cubierta ligera, etc.

No serán consideradas en este caso las edificaciones construidas sin licencia o con expediente de disciplina iniciado, hasta su resolución, ni las actuaciones de demolición o reconstrucción.

Asimismo no se consideraran en esta situación las edificaciones que resulten “FUERA DE ORDENACIÓN” por ser incompatibles con las previsiones del Plan General.

Se consideraran “FUERA DE ORDENACIÓN” las edificaciones, instalaciones u obras existentes que resulten incompatibles con las previsiones del Plan General por disponerse en áreas consideradas como no edificables o contar con altura, ocupación o usos contrarios a los definidos y que impidan el desarrollo de las propuestas de ordenación que se desprenden del Plan, teniendo en cuenta lo establecido en la Ordenanza 5.2.6.

**B) NUEVO APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE:**

Será la referencia de la edificación posible sobre parcelas edificables en casos de reconstrucción o nueva construcción, si bien podrá construirse por debajo de tales referencias resolviendo los problemas de medianerías u otras cuestiones de diseño que puedan plantearse.

La edificabilidad, ocupación, tipología y altura de la edificación que es posible materializar en cada una de las distintas zonas del Suelo Urbano se establece en el siguiente cuadro:

<b>CUADRO DE APROVECHAMIENTOS EN S.U. CONSOLIDADO.</b>								
<b>ZONA (1)</b>		<b>EDIFICAB.</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>ALTURA</b>	<b>OCUPAC.</b>	<b>US</b>	<b>Parc. MINIMA</b>	<b>DENSIDAD</b>
		<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>(2)</b>	<b>Nº</b>	<b>%</b>	<b>(3)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Viv./Ha.</b>
NUCLEOS HISTORICOS	NH	3	MC	2	100	NH	80	
ENSANCHE DE N.H. (6)	ENH	3	MC	3	100	R	120	
TURIST. RESID. LADERAS (5)	TR.L	0,25	EA	2	25	TRU	800	8,5
TURISTICO RESID. PLAYA (4)	TR.P	0,5	EA	2 a 6	30	TR	Según reparc.	50
TURISTICO HOTELERO	TH	0,4	EA	3	50	TH	1000	
TURISTICO ESPECIAL	TE	0,4 (8)	EA-EOD	3	50	T	1000	
INDUSTRIAL	I	0,6	EA-EOD	2	80	IE	500	
TERCIARIO	E	0,6	EA-EOD	2	80	ET	500	
DOTACIONAL	D	3	EA-EOD	3	80	D	500	
INFRAESTRUCTURAS	IF		EA	1	10	IF		

(1) Se refiere a las zonas definidas en la N-4.3.2., identificadas en los planos.

(2) La asignación de tipologías se produce en relación a las definiciones contenidas en O-5.10

(3) Los usos se refieren a los definidos en O-6. Se considerarán característicos los pormenorizados indicados o en su defecto cualquiera del Uso Global. Los usos turísticos se consideran vinculantes aunque los pormenorizados podrán cambiarse a otros del mismo uso global.

(4) Los polígonos del antiguo Plan Parcial Playa que cuenten con ESTUDIO DE DETALLE y PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCION aprobados, mantendrán las referencias de ordenación y aprovechamiento que se deriva de tales documentos.

Se permite sin embargo la posibilidad de revisión de la ordenación vigente siendo entonces de aplicación las condiciones establecidas en el cuadro de aprovechamientos del SU Sin Consolidar.

Los polígonos desarrollados total o parcialmente que no hubieren formalizado la inscripción registral de los procesos de equidistribución deberán hacerlo en el plazo de tres meses, instrumentándose en otro caso las formulas necesarias para que el Ayuntamiento pueda concluir los trámites.

En función de las determinaciones de los planeamientos anteriores la alineación de la edificación se mantiene a 30 m. del paseo marítimo. Se consideraran fuera de ordenación las edificaciones e instalaciones de carácter privado existentes en esta zona de 30 m. que tiene el carácter de espacio libre peatonal público.

(5) - Los desarrollos turístico-residenciales, consolidados o semiconsolidados, en las laderas occidentales mantendrán las referencias de ordenación y aprovechamiento del último planeamiento de desarrollo en cada caso aprobado, o en su defecto las que figuran en el cuadro.

- Se respetaran las parcelas inferiores a la mínima existentes al aprobarse el Plan. Asimismo se consideran edificables las parcelas existentes afectadas parcialmente por espacios de protección siempre que se garantice el tratamiento adecuado de los mismos y, excluidos estos, su superficie sea superior a 500 m<sup>2</sup>.

- Se mantienen igualmente las obligaciones de contribuir a la urbanización y conservación de la urbanización interior. Las incidencias en orden al cumplimiento de tales se resuelven mediante el desarrollo de UE. Cuando no se hubiere formalizado la inscripción registral de los procesos de equidistribución se instrumentaran las formulas necesarias para concluir los trámites.

(6) -Se podrán elevar áticos retranqueados 3m., previstos en el planeamiento anterior, en las manzanas indicadas en planos.

- Los usos podrán ser cualesquiera del USO GLOBAL RESIDENCIAL salvo en los casos que se asignan en planos a otros usos.

- A las parcelas del Sector Este con uso Comercial y Servicios en el planeamiento anterior se les asigna el uso global terciario.

(7) En todos los casos se respetaran las reservas y usos dotacionales, así como los espacios libres y de protección resultantes del planeamiento anterior y los definidos en los planos.

(8) En el ámbito, identificado en los planos de ordenación, del Hotel Salobreña con uso TH vinculante, la edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

(9) Los cuadros en blanco indican que no se establece limitación siendo el resultado del resto de las condiciones.



### **21.1.1. AREAS CON PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO ANTERIORES.**

Salvo determinaciones expresas en contra el Plan General respeta los Estudios de Detalle anteriores que se encuentren en fase de ejecución, de tal forma que en sus ámbitos continuaran vigentes sus determinaciones.

Se encuentran en esta situación:

- Los polígonos del Plan Parcial Playa que cuenten con Estudio de Detalle aprobado y en su caso con Proyectos de Equidistribución.

En estos casos se mantendrán las referencias de ordenación y aprovechamiento que se deriva de tales documentos. Sus determinaciones fundamentales en cuanto a aprovechamientos se resumen en el cuadro de aprovechamientos del Suelo Urbano Consolidado. Teniendo los datos que figuran en el Cuadro de Aprovechamientos y en las fichas, carácter de Aprovechamiento Medio.

Los polígonos desarrollados total o parcialmente que no hubieren formalizado la inscripción registral de los procesos de equidistribución deberán hacerlo en el plazo de tres meses, instrumentándose en otro caso las formulas necesarias para que el Ayuntamiento pueda concluir los trámites.

El Plan General establece además expresamente algunas determinaciones pormenorizadas de uso o tipología a parcelas aisladas. Tales nuevas determinaciones serán de aplicación a partir de la aprobación del Plan.

No obstante con carácter general se admite la posibilidad de revisión de la ordenación vigente por ED, siendo entonces de aplicación lo establecido en el cuadro de aprovechamientos del SU Sin Consolidar, respetándose en todos los casos las zonas verdes comunes, el vial central y las alineaciones previstas en ambos casos.

- Áreas de Ensanche de Núcleos Históricos ENH, incluidas en el Sector Norte y Sector Este.

Los antiguos Planes de Extensión han concluido ya su fase de reparcelación y en ocasiones de urbanización. Las referencias de ordenación y aprovechamientos se recogen en el PGOU, quedando reflejadas en los planos de ordenación y los cuadros de aprovechamientos, siendo por tanto de aplicación estas determinaciones que precisan y aclaran en todo caso las referencias.

Además se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Se podrán elevar áticos retranqueados 3m., previstos en el planeamiento anterior, en las manzanas indicadas en planos.
- Los usos podrán ser cualesquiera del USO GLOBAL RESIDENCIAL salvo los que se indican en planos.
- A las parcelas del Sector Este con uso Comercial y Servicios en el planeamiento anterior se les asigna el uso global terciario.
- La UE-SN1 de los terrenos de la Fabrica se desarrollará teniendo como referencia las condiciones resultantes de la reparcelación y en su defecto las del resto de ENH.
- Los desarrollos turístico-residenciales, consolidados o semiconsolidados, en las laderas occidentales.

En estos casos se mantendrán las referencias de ordenación y aprovechamiento del último planeamiento de desarrollo en cada caso aprobado, o en su defecto las que figuran en el cuadro de aprovechamientos del SU sin C.

Las nuevas parcelaciones deberán respetar las condiciones de parcela mínima contenidas en el Cuadro de Aprovechamientos, sin embargo se respetarán las parcelas registrales edificables inferiores a la mínima existentes al aprobarse el Plan. Asimismo se consideran edificables las parcelas existentes afectadas parcialmente por espacios de protección siempre que se garantice el tratamiento adecuado de los mismos y, excluidos estos, su superficie sea superior a 500 m<sup>2</sup>.

Se mantienen igualmente las obligaciones de contribuir a completar la urbanización y conservación de la urbanización interior. A estos efectos se delimitan una serie de ámbitos considerados adecuados para los procedimientos de distribución equitativa de cargas, teniendo en cuenta que cada uno de ellos debe contribuir proporcionalmente a la urbanización de infraestructuras comunes. Las incidencias en orden al cumplimiento de tales obligaciones se resolverán mediante el desarrollo de UE o por las fórmulas que establezca el Ayuntamiento mediante la aprobación de Expedientes de Desarrollo Urbanístico estableciendo los objetivos, procedimientos, condiciones de referencia y plazos.

Cuando no se hubiere formalizado la inscripción registral de los procesos de equidistribución se instrumentarán las fórmulas necesarias para concluir los trámites.

- El polígono industrial previsto por el planeamiento anterior se encuentra urbanizado y en parte edificado, manteniéndose vigentes las determinaciones del Plan Parcial aprobado en su día.

## **21.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PUBLICAS.**

Con carácter general las parcelas de SU asignadas en los planos a los Sistemas de Espacios Libres o de Dotaciones Publicas, mantendrán tal condición.

Las parcelas destinadas a usos dotacionales únicamente podrán edificarse para la implantación de las dotaciones previstas o las que alternativamente en cada caso establezca el Ayuntamiento, sin superar la edificabilidad de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta ni la altura de tres plantas.

La edificación de las zonas verdes, deportivas o de los espacios libres y de protección tendrá carácter excepcional y se ajustará en todo caso a lo previsto en la Ordenanza del Sistema de Espacios Libres. El conjunto de estas áreas junto con el sistema viario integran el Suelo Urbano no Edificable.

## **21.3. CONDICIONES PARA COMPLETAR LA URBANIZACION.**

En los casos donde las parcelas no alcancen la consideración de solar que se desprende del art. 14 de la L.S., o cuando los servicios urbanos existentes resulten inadecuados a la edificación o usos a implantar, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización

Con este objeto se consideran las siguientes situaciones:

A).- Cuando las obras necesarias para alcanzar la consideración de solar afecten y/o puedan ser ejecutadas por un solo propietario o varios que manifiesten su conformidad. En estos casos serán de aplicación las previsiones del art. 40 del Reglamento de Gestión.

B).- Cuando por afectar a varios propietarios o por la entidad de las obras, se considere conveniente aplicar un sistema de actuación. En estos supuestos se delimitan desde el Plan General, sin perjuicio de nuevas delimitaciones en ejecución del mismo, las Unidades de Ejecución para completar la urbanización que se indican en los planos y cuyas condiciones de desarrollo se expresan en las correspondientes fichas de condiciones.

## **22. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR.**

### **22.1. CONDICIONES GENERALES DEL SUSC.**

En el SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR se proponen una serie de intervenciones de ordenación para la incorporación de sus ámbitos a la estructura urbana, instrumentadas por medio del desarrollo de ACTUACIONES SISTEMATICAS.

A estos efectos se delimitan en los planos una serie de Unidades de Ejecución con objeto de efectuar operaciones puntuales de reforma o definición de la ordenación interior, apertura de calles, mejora de trazados y recuperación u obtención de espacios libres o dotaciones.

Las intervenciones propuestas se desarrollaran por iniciativa municipal o privada sobre los ámbitos señalados en los planos y tendrán como referencia de aprovechamientos los que resultan de la aplicación de las condiciones de tipología, uso, edificabilidad y altura que se derivan de los planos de ordenación y/o que se concretan en las FICHAS DE CONDICIONES URBANISTICAS y en el siguiente CUADRO DE APROVECHAMIENTOS.

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS EN S.U.SIN CONSOLIDAR						
IDENTIFICACION (1)	Usos.(2)	e. m2/m2	nº Plantas	Tipología	P.mínima	Viv./Ha.
<b>SALOBREÑA-CALETA</b>						
	UE-S1	D	0,6	3	EA	
	UE-SN-1	R	1,5	3	MC	120
	UE-S3	R	1	2	EOD	60
	UEU-S4	R	0,5	2	EOD	80
	UEU-S5	R	1,5	2	MC	80
	UEU-C2	R	0,5	2	MC	80
	UEU-C1	R	1	3	EOD	60
	UE-G1	TH	0,25	3	EA	
	SUT-1	T	1,2	2	EOD	50
	SUT-2	I	0,6	2	EOD	50
	PRI.10	T	0,5	2	EOD	15
<b>LOBRES</b>						
	UEU-L1	R	1,00	2	MC	
	UE-L2	D	0,50	2	EA	
	UEU-L3	R	1,00	2	MC	
	UE-L4	R	1,00	2	MC	50
	UE-L5	R	1,00	2	MC	50
	UE-L6	R	1,00	2	MC	50
	UE-L7	R	1,00	2	MC	50
	UE-L8	R	1,00	2	MC	50
	UE-L9	R	1,00	2	MC	50
<b>TURIST.RESID.LADERAS TRL</b>						
<b>M.ALMENDROS</b>						
	UEU-MA.1	RU	0,25	2	EA	800
	UE-MA.2	T	0,25	2	EA	
	UEU-MA.3	TRU	0,25	2	EA	800
	UE-MA.4	TRU	0,25	2	EA	800
	UE-MA.5	TRU	0,25	2	EA	800
	UEU-6	TRU	0,25	2	EA	800
<b>PARGO</b>						
	UEU-7	TR	0,25	2	EA-AVU	800
<b>CALAMEDINA</b>						
	UE-8	TRU	0,25	2	EA	800
	UEU-9	TRU	0,25	2	EA	800
<b>C.AGUILERA</b>						
	UEU-CA-1	TRU	0,25	2	AVU	800
	UEU-CA.2	TRU	0,25	2	EA	800
	UEU-CA.3	TRU	0,25	2	EA	800
	UE-CA.4	TRU	0,25	2	EA	800
	UEU-CA.5	TRU	0,25	2	EA	800
	UEU-CA.6	TRU	0,25	2	EA	800
<b>ALFAMAR</b>						
	UEU-10	TRU	0,25	2	EA	800
<b>TURIST.RESID.PLAYA TR-P</b>						
	P.1-2	TR	0,50	2	EOD	50
	P.3-4	TR	0,50	2	EOD	50
	P.5	TR	0,50	4	EOD	50
	P.6	TR	0,50	4	EOD	50
	P.7	TR	0,50	4	EOD	50
	P.8	TR	0,50	4	EOD	50
	P.9	TR	0,50	4	EOD	50
	P.10	TR	0,50	4	EOD	50
	P.11 Y12	TR	0,50	6	EOD	50
	P.13	TR	0,50	6	EOD	50
	P.14 Y 15	TR	0,50	6	EOD	50
	P.16	TR	0,50	6	EOD	50

(1) Se refiere a los Ambitos de Desarrollo Urbanístico delimitados en los planos.

(2) Se considerarán características las tipologías y usos pormenorizados indicados o en su defecto cualquiera del Uso Global. Cuando se indican usos globales se consideran vinculantes. Los pormenorizados podrán transformarse por otros del mismo Uso Global. (N.42.2). A efectos de sus combinaciones se tendrán en cuenta las condiciones de compatibilidad de usos y los porcentajes de uso característico que en el caso de usos turísticos serán como mínimo el 75%.

(3) Los polígonos del antiguo Plan Parcial Playa ya urbanizados y equidistribuidos se consideran SU Consolidado. Para el resto o en caso de reordenación, las referencias de aprovechamiento, establecidas por el planeamiento anterior, figuran en el cuadro, considerándose el aprovechamiento medio. El aprovechamiento materializable se sitúa en 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 60 viv./Ha. y podrá alcanzarse mediante la adquisición de los excesos o por vía de las transferencias de aprovechamientos. Para el cálculo de las diferencias se tendrán en cuenta los coeficientes de ponderación. Para estos polígonos se mantienen las obligaciones de contribuir a la urbanización del vial central y zonas verdes delantera y posterior, caso de no haberse producido ya tal contribución, así como la de conservación de la urbanización interior.

Los polígonos que no lo estén deberán desarrollarse por los sistemas de Compensación o Cooperación, previa aprobación de la ordenación interior mediante ESTUDIO DE DETALLE.

(4) - Los desarrollos turístico-residenciales en las laderas occidentales tendrán las referencias de aprovechamiento que figuran en el cuadro, manteniendo las obligaciones de contribuir a la urbanización y a la conservación de la urbanización interior.

- Cuando no se hubiere formalizado las cesiones o inscripción registral de los procesos de equidistribución se desarrollarán los sistemas de actuación necesarios para concluir los trámites.

- Las distintas Unidades de Ejecución contribuirán proporcionalmente a la reurbanización de las infraestructuras comunes, determinándose en cada caso los ámbitos adecuados para el desarrollo de Unidades de Ejecución de Urbanización.

- Se respetarán las parcelas inferiores a la mínima existentes al aprobarse el Plan. Asimismo se consideran edificables las parcelas existentes afectadas parcialmente por espacios de protección siempre que se garantice el tratamiento adecuado de los mismos y, excluidos estos, su superficie sea superior a 500 m<sup>2</sup>.

Las parcelas ya cedidas al municipio en desarrollo de planeamientos anteriores y que resulten incluidas en UNIDADES DE EJECUCION, no computaran a efectos del calculo de los aprovechamientos de la U.E., ni generarán derecho a aprovechamientos lucrativos.

En el desarrollo de las UNIDADES DE EJECUCION y cálculo de los aprovechamientos medios se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a).- El cálculo del aprovechamiento medio de las Unidades de Ejecución se realizará teniendo como referencia los aprovechamientos que resulten de los Estudios de Detalle aprobados, que podrán ser inferiores a los máximos establecidos por las fichas de condiciones urbanísticas.

b).- Las ordenaciones detalladas de las UNIDADES DE EJECUCION contenidas en las fichas y planos tendrán carácter no vinculante, excepto en aquellos trazados que supongan continuidad de calles o espacios libres, exteriores a los ámbitos de actuación.

Cuando la ordenación no esté definida por el Plan General, se pretenda modificar, o resulte necesario su mejor precisión, será preceptiva la aprobación previa de la figura de planeamiento que se indica en las fichas para cada UNIDAD DE EJECUCIÓN, cuyo objeto será la ordenación y definición urbana precisa del ámbito, estableciendo el trazado viario, la parcelación, la ordenación de volúmenes y su altura, la tipología edificatoria y los usos, así como la concreción y localización en su caso de las reservas de suelo de cesión obligatoria, todo ello de acuerdo con las referencias previstas en las fichas de las UE.

Cuando se pretenda modificar la ordenación prevista por el PGOU deberá tramitarse un Plan Especial.

c).- En los casos previstos en las fichas y cuando el Ayuntamiento justificadamente así lo acuerde, podrá sustituirse la cesión de aprovechamiento por su valor equivalente.

d).- Las dotaciones previstas para las UNIDADES DE EJECUCION tendrán carácter público de SISTEMAS LOCALES y no serán inferiores a las establecidas en las fichas. Los ESTUDIOS DE DETALLE podrán ajustar su localización sin que ello se entienda como una modificación de planeamiento a efectos del art.129 L.S., sin embargo cuando se trate de relocalizarlas en función del planteamiento de una ordenación substancialmente diferente se requerirá la tramitación de un Plan Especial.

e).- La ejecución de las UNIDADES DE EJECUCION se realizará de acuerdo con las previsiones del TITULO CUARTO, CAPITULOS PRIMERO Y SEGUNDO de la Ley del Suelo.

Salvo en los casos en que en las fichas correspondientes se establezca un plazo diferente, el plazo máximo para la adquisición del DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO será de cuatro años a partir de la aprobación definitiva de las NORMAS SUBSIDIARIAS.

f).- Los aprovechamientos de las UNIDADES DE EJECUCION serán el resultado de la aplicación, a su ámbito, del conjunto de condiciones que se concretan en las fichas de condiciones urbanísticas y cuadros de aprovechamiento, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- PREVISIONES DOTACIONALES.

Cada UNIDAD DE EJECUCION deberá prever las reservas de usos para dotaciones que se contienen en las fichas o en su defecto las que puedan ser establecidas por los procedimientos legales al delimitar U.E., pudiendo tener tales dotaciones carácter privado, respetando los mínimos de cesión obligatoria que se establecen.

A estos efectos se considerarán como referencia las previsiones del art. 83.2.c. LS., excepto en los casos, como los expresamente indicados en las fichas, donde las previsiones dotacionales son inferiores o no existen, por tratarse de ámbitos que ya han soportado cargas en beneficio del municipio.

Cuando las reservas se establezcan en proporción al nº de viviendas o a la superficie, se estará a los datos finales que resulten del planeamiento de desarrollo de la UNIDAD DE EJECUCION. En todo caso la cesiones de espacios libres como mínimo deberán de ser 5 m2 por habitante.

En UNIDADES DE EJECUCION de superficie menor de 0,5 Has., cuando la escasa entidad de las cesiones dotacionales, en orden al cumplimiento de su función, lo justifique, el Ayuntamiento podrá eximir de su previsión.

Mientras el planeamiento de desarrollo no establezca determinaciones contrarias serán de aplicación en los ámbitos de las UE las condiciones que se derivan de COMPATIBILIDAD DE USOS establecidos para el suelo urbano consolidado.

- EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad reflejado en las fichas y cuadro de aprovechamiento se aplicará a la superficie bruta de la UNIDAD DE EJECUCION, no computándose la edificabilidad correspondiente a usos dotacionales de cesión obligatoria.

Las parcelas dotacionales públicas o privadas se asimilan a las condiciones de aprovechamiento previstas para el suso dotacional en el cuadro del Suelo Urbano Consolidado

- USO Y TIPOLOGIA.

El regimen de usos será el correspondiente a las asignaciones contenidas en las fichas y cuadro de aprovechamiento teniendo como referencia los criterios y definiciones la Norma 19.4. Se considerarán característicos las tipologías y usos pormenorizados indicados en el cuadro de aprovechamientos o en su defecto cualquiera del Uso Global. Cuando se indican usos globales se consideran vinculantes. Los pormenorizados podrán transformarse por otros del mismo Uso Global. (N.42.2). A efectos de sus combinaciones se tendrán en cuenta las condiciones de compatibilidad de usos y los porcentajes de uso característico.

Cuando los usos establecidos pertenezcan al Uso Global Turístico, los señalados como característicos representarán al menos el 75 % del total.

- OCUPACION.

La ocupación máxima establecida, en su caso, se refiere igualmente a la superficie bruta de la UNIDAD DE EJECUCION.

- DENSIDAD.

La densidad máxima de las UNIDADES DE EJECUCION no superará el nº de viviendas absoluto o por hectárea establecido en las fichas y cuadro de aprovechamiento, referida a superficie bruta del ámbito.

## 22.2. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

El cálculo del aprovechamiento medio de cada UNIDAD DE EJECUCION en suelo urbano se realizará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado en m<sup>2</sup> construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local, ya existentes.

A estos efectos en el Cuadro de Aprovechamientos se establece, el uso y tipología característico de la UNIDAD DE EJECUCION y la edificabilidad asignada a cada ámbito.

Cuando el uso característico asignado es un uso global el planeamiento de desarrollo determinará cual de sus pormenorizados deberá ser el característico.



Con objeto de homogeneizar los distintos usos y tipologías para el cálculo del aprovechamiento medio, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación (Cp):

**COEFICIENTES DE PONDERACION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

USO Y TIPOLOGIA		U.E. EN LOBRES CALETA Y SALOBREÑA	U.E. EN LADERAS TURISTICO RESIDENCIAL	U.E. EN PLAYA TURISTICO RESIDENCIAL
<b>USO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>			
	PLURIFAMILIAR <b>RP</b>	1,2		
	FAMILIAR <b>RF</b>	1		
	UNIFAMILIAR <b>RU</b>	1	1	
	COLECTIVA <b>RC</b>	1,05	1,25	
	<b>TURISTICO</b>			
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR <b>TRU</b>	1	1	1,05
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR <b>TRP</b>	1,2		1
	APARTAMENTO TURISTICO <b>TRA</b>	1,2		1,2
	HOTELERO <b>TH</b>	1,05	1,1	0,9
	ESPECIAL <b>TE</b>	0,9	1,1	0,9
	<b>INDUSTRIAL</b>			
	LOCAL INDUSTRIAL <b>LI</b>			
	INDUSTRIA COMPATIBLE <b>IC</b>	1,2		
	INDUSTRIA EXCLUSIVA <b>IE</b>			
	<b>TERCIARIO</b>			
LOCAL TERCIARIO <b>LT</b>				
GARAJE <b>G</b>				
EDIFICIO U.TERCARIOS <b>EUT</b>	1,1	1,2	1,1	
<b>TIPOLOGIA</b>				
MANZANA COMPACTA <b>MC</b>	1		1,1	
AGRUP.VIV.UNIFAMILIARES <b>AVU</b>	1,05	1,1	1,15	
EDIFICACION AISLADA <b>EA</b>	0,75	1	1	

- Los cuadros en blanco representan situaciones no consideradas que, en caso de plantearse, será el planeamiento de desarrollo quien deberá establecer justificadamente los coeficientes en relación a los del presente cuadro. En todo caso habrán de respetarse las condiciones de compatibilidad.

- Los usos y tipologías característicos serán en cada caso aquellos cuyo coeficiente sea igual a 1.

### **22.3. APROVECHAMIENTOS POR DEFECTO.**

En aquellos casos en que los aprovechamientos no se contengan en el PGOU. se trate de U.E. no previstas o de las que fueren necesarias para gestionar parcelas no edificables, la referencia máxima de aprovechamientos se asimilará a las de parcelas o UNIDADES DE EJECUCION situadas en áreas con uso y tipología o condiciones de emplazamiento similares.

### **22.4. DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR EN FASE DE DESARROLLO.**

Sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones generales y además de lo especificado en N-21.1.1 existen aprobados otros Estudios de Detalle de ámbitos menores, en estos casos el desarrollo se producirá, en concordancia con lo especificado en la Norma 43.5, teniendo como referencia el planeamiento y aprovechamientos anteriores, salvo cuando se incumplan los plazos previstos para la adquisición del derecho al aprovechamiento y a urbanizar, en cuyo caso se estará a las nuevas determinaciones.

#### **22.4.1. AREA CON ORDENACIÓN GLOBAL DEL P.PARCIAL PLAYA (TR-P)**

El ámbito del antiguo Plan Parcial Playa mantendrá las referencias de ordenación y aprovechamiento generales y las del 50% de ocupación en planta baja y alturas por polígonos. Sus determinaciones fundamentales en cuanto a aprovechamientos se resumen en el cuadro de aprovechamientos del Suelo Urbano Sin Consolidar. Teniendo la edificabilidad, referida a la tipología TRP caracter de Aprovechamiento Medio.

El nuevo aprovechamiento materializable se sitúa por el PGOU en 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 60 viv./Ha. y podrá alcanzarse mediante la adquisición de los excesos o por vía de las transferencias de aprovechamientos.

Para el cálculo de las diferencias se tendrán en cuenta los coeficientes de ponderación reflejados en el Cuadro de Coeficientes de Ponderación.

En todos los casos se mantienen las obligaciones de contribuir a la urbanización del vial central y zonas verdes delantera y posterior, caso de no haberse producido ya tal contribución, así como la de conservación de la urbanización interior.

Los polígonos que no lo estén deberán desarrollarse por los sistemas de Compensación o Cooperación, previa aprobación de la ordenación interior mediante ESTUDIO DE DETALLE.

#### **22.4.2. AREAS CON ORDENACIÓN GLOBAL EN LADERAS (TR-L).**

Los desarrollos turístico-residenciales en las laderas occidentales tendrán las referencias de aprovechamiento que figuran en el cuadro.

Se respetarán las parcelas existentes al aprobarse el Plan, debiendo respetar las nuevas parcelaciones las condiciones de parcela mínima contenidas en el Cuadro de Aprovechamientos y fichas.

Se mantienen igualmente las obligaciones de contribuir a completar la urbanización y conservación de la urbanización interior. A estos efectos se delimitan una serie de ámbitos considerados adecuados para los procedimientos de distribución equitativa de cargas, teniendo en cuenta que cada uno de ellos debe contribuir proporcionalmente a la urbanización de infraestructuras y accesos comunes. Las incidencias en orden al cumplimiento de tales se resuelven mediante el desarrollo de las UE que se determinan en las fichas o por las fórmulas que establezca el Ayuntamiento mediante la aprobación de Expedientes de Desarrollo Urbanístico estableciendo los objetivos, procedimientos, condiciones de referencia y plazos..

Cuando no se hubiere formalizado la inscripción registral de los procesos de equidistribución se instrumentarán las fórmulas necesarias para concluir los trámites.

En las fichas de condiciones urbanísticas se concretan y precisan las condiciones de los distintos ámbitos.

### **23. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ÁREAS DE SUELO URBANO EN TRANSFORMACION. (SUT).**

Se indican en los planos de ordenación una serie de ámbitos que encierran en la actualidad instalaciones industriales donde el Plan General propone operaciones de reordenación mediante Planes Especiales a desarrollar de acuerdo con las especificaciones de las fichas de condiciones urbanísticas.

En tanto no se desarrollen las previsiones del planeamiento podrán mantenerse las industrias o instalaciones existentes, estableciéndose en todo caso la condición indivisible para la parcela.

Las condiciones de transformación se precisaran mediante un PLAN ESPECIAL cuyas referencias serán las que se deriven de la tipología y uso asignados por el P.E., de acuerdo con las determinaciones de las fichas.

Desde la aprobación del Plan Especial las instalaciones actuales se consideraran fuera de ordenación.

En el caso de la fábrica de La Caleta incluida en SUT-1, donde se prevé programar su transformación para usos de carácter turístico vinculados a las necesidades derivadas de la implantación del puerto deportivo, una vez obtenidas resoluciones favorables de los organismos competentes en materia de Puertos y Costas para el desarrollo del puerto y en caso de incumplimiento del plazo de tres meses desde tal resolución para desarrollar el sistema de actuación, se podrá proceder a instar a los propietarios según lo previsto en el art. 159 RGU. y en su caso a cambiar el sistema de actuación, de acuerdo a lo allí establecido..

## **24. DETERMINACIONES EN RELACION CON LA RED VIARIA Y LOS APARCAMIENTOS.**

Con objeto de resolver los problemas derivados del tráfico de vehículos, aparcamientos y otros aspectos, incluyendo el transporte urbano de personas y mercancías, una vez aprobado definitivamente el Plan, se procederá por el Ayuntamiento a la redacción de un PLAN ESPECIAL DE TRAFICO Y TRANSPORTE URBANO para establecer las directrices por las que deberá regirse el tráfico urbano, y el conjunto de condiciones de uso de la ciudad por el tráfico rodado y las personas, incluyendo determinaciones adecuadas a la problemática del NUCLEO HISTORICO y otros aspectos en relación con los aparcamientos, la señalización, etc.

Sin perjuicio de lo anterior se establecen ahora las determinaciones que se contienen en los siguientes apartados.

### **24.1. RED VIARIA.**

Sobre la red viaria existente se programan intervenciones por medio de rectificaciones puntuales en el momento de concesión de las licencias y nuevos trazados a través de las UNIDADES DE EJECUCION con objeto de mejorar la estructura urbana y el sistema de accesos, lo que implica apertura de nuevos viales y conexiones entre los actualmente existentes.

El viario de nueva creación tendrá por objeto resolver los problemas locales de accesibilidad y conectar con el sistema de comunicaciones generales de la ciudad. Los nuevos trazados de carácter local se establecen con carácter orientativo, siendo susceptibles de modificación en las condiciones establecidas en cada caso en el desarrollo de las UNIDADES DE EJECUCION.

En todo caso, el viario de las áreas de suelo urbano en actuaciones sistemáticas deberá adaptarse a las exigencias funcionales y de accesibilidad en cada caso requeridas y a las secciones contenidas en la Ordenanza de URBANIZACION Y SISTEMA VIARIO, respetando el Sistema General de Comunicaciones.

Por su parte el viario principal, denominado sectorial, se incluye en el Sistema General de Comunicaciones estableciéndose su vinculación con carácter obligatorio, indicándose en los planos sus trazados y alineaciones.

Los alineaciones del sistema viario establecidos para el Sistema General de comunicaciones, representan el ancho mínimo que deberán respetar las nuevas edificaciones.

En todo caso las intervenciones en el viario se atenderán a lo establecido en la ordenanza de URBANIZACION Y SISTEMA VIARIO.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá señalar anchos distintos a los previstos cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a).- Cuando la alineaciones indicadas en planos supongan ocupación por la edificación de suelo público ya perteneciente al sistema viario.
  
- b).- Cuando concurren circunstancias que, en orden a la mejor solución del conjunto de problemas que se planteen, aconsejen otras soluciones de alineaciones, que habrán de ser tramitadas mediante el procedimiento previsto para los ESTUDIOS DE DETALLE.

## **24.2. APARCAMIENTOS.**

Las soluciones a los problemas de aparcamiento en suelo urbano se instrumentan con medidas coyunturales a través de las UNIDADES DE EJECUCION y las determinaciones establecidas en la ordenanza correspondiente.

Las nuevas edificaciones en suelo urbano, salvo excepciones expresamente autorizadas por el Ayuntamiento, deberán resolver en el interior de parcela, plazas de aparcamiento en la proporción establecida en las ordenanzas.

## **CAPITULO 3. NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANIZABLE.**

### **25. DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE.**

De acuerdo con las previsiones del art. 10 de la Ley 6/98 se considera suelo urbanizable el que restante del termino municipal que no tenga la condición de Urbano o No Urbanizable, teniendo derecho sus propietarios a promover su transformación.

A los efectos de regular los procesos de transformación del Suelo Urbanizable, se establecen por el PGOU ( Norma 4.3.1.3) una única situación:

- Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Suelo Urbanizable Sectorizado previsto se divide en función de su destino y de su estado actual en cinco zonas cuya delimitación se contiene en los planos de ordenación:

- S.Ue. con uso global INDUSTRIAL. (S.Ue.I.)
- S.Ue. con uso global TURISTICO RESIDENCIAL. (S.Ue.TR)
- S.Ue. Con uso global TURISTICO HOTELERO. (S.Ue.TH)
- S.Ue. Con uso global TURISTICO ESPECIAL. (S.Ue.TE)
- S.Ue. Con uso global DOTACIONAL. (S.Ue.D).

### **26. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.**

Los propietarios de suelo Urbanizable deberán:

**26.1.-** Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, totalmente urbanizados, los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, zonas públicas de recreo y expansión, centros culturales y docentes públicos y demás servicios necesarios al servicio del sector que se determinen en los planes parciales, en la proporción establecida por el presente planeamiento o en su defecto y como mínimo en la proporción contenida en el anexo de reservas de suelo para los Planes Parciales contenido en el Reglamento de Planeamiento (R.P.) de la Ley del Suelo.

**26.2.-** Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los SISTEMAS GENERALES que el Plan General incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

**26.3.-** Costear la urbanización interior del sector correspondiente y las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores y en su caso las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la actuación y las nuevas necesidades de uso que se generen de conformidad con los requisitos y condiciones del Plan General.

**26.4.-** Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del Sector.

**26.5.-** Proceder a la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del planeamiento, antes del inicio de su ejecución material.

**26.6.-** Urbanizar en su caso y edificar en los plazos establecidos.

Los criterios de localización del conjunto de las cesiones en los Planes Parciales se justificaran en su mejor integración en el sistema de equipamientos de la ciudad y en la idoneidad de tal situación para el cumplimiento de su función, descartándose localizaciones marginales o con complicados accesos.

## **27. APROVECHAMIENTO DEL SUELO.**

El aprovechamiento urbanístico apropiable por el propietario de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada en el art. 97 de la Ley del Suelo.

## 28. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

### 28.1. CONDICIONES GENERALES.

El SUE. Sectorizado se desarrollará de acuerdo con lo establecido en la Norma 7.3.3.

Para cada ámbito de Sue Sectorizado, identificado en los planos de ordenación, se establecen en las FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS las condiciones generales y principales referencias de desarrollo y aprovechamiento que se resumen en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE APROVECHAMIENTOS EN S.URBANIZABLE SECTORIZADO**

ZONA (1)		e. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (5)	nº Plantas	P.mínima (4)	Viv./Ha.	Tipología (2)	Usos.(3)
<b>SUe.TR-L1</b>	Turístico Laderas	0,25	2		8	EA	T-TRU
<b>SUe.TR-L2</b>	Turístico Laderas	0,25	2		8	EA	T-TRU
<b>SUe.TH-1</b>	Turístico Hotelero	0,25	3	10 Has.		EA	T-TH
<b>SUe.TH-2</b>	Turístico Hotelero	0,25	3	15 Has.		EA	T-TH
<b>SUe.TE</b>	Turístico Especial	0,3	3			EA	T-TE
<b>SUe.D</b>	Dotacional	0,25	3			EA	D
<b>SUe.I-1</b>	Industrial	0,5	2			EOD	I

(1) Se refiere a las zonas de la N.25, cuyos Ámbitos de Desarrollo Urbanístico se delimitan en los planos.

(2) Se establecen las tipologías en relación a las definiciones contenidas O-5.10.

(3) La asignación de usos se refiere a los definidos en O-6. Se expresan el global y en su caso el característico, ambos con carácter vinculante. En el Suelo Urbanizable el característico debe representar al menos el 75% de la edificabilidad materializable del ámbito.

(4) En el SUE TH la parcela mínima será la que, en concordancia con la ordenación del plan parcial, resulte adjudicada en el proceso de equidistribución a la superficie inicial que se indica en el cuadro anterior, lo que representa un máximo de 4 parcelas hoteleras en el SUE-TH1 y de 6 en el SUE-TH2. En el resto de los casos será la que establezca el planeamiento de desarrollo.

(5) La edificabilidad se refiere a la máxima materializable en el ámbito a partir de la cual se calcula el aprovechamiento tipo correspondiente a los propietarios según cuadro adjunto.

(6) El desarrollo del SUE se producirá de acuerdo con las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas.

Expresamente se establece para los sectores TH1 y TH2 que tienen por objeto el desarrollo de cuatro y seis instalaciones turísticas-hoteleras respectivamente, cuyas características se precisarán por el Plan Parcial respetando las condiciones del cuadro. La parcela mínima se entiende por tanto asimilable a la que de acuerdo con el Plan Parcial permita el desarrollo de las instalaciones hoteleras mínimas por el definidas.



Con tales referencias los planes parciales deberán definir la ordenación pormenorizada de su ámbito y establecer el conjunto de determinaciones para su desarrollo.

Igualmente deberán definir las condiciones específicas para la parcelación, los usos, la edificación, la implantación y características de los servicios y el sistema viario, etc.

Además se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

## **28.2. SISTEMAS DE ACTUACION.**

El sistema de actuación previsto en cada caso en las fichas podrá modificarse, justificadamente, por el procedimiento previsto en el art. 146.2 L.S. o en caso de incumplimiento de los plazos.

En los ámbitos de carácter TURISTICO se constituirá en cada sector, una entidad urbanística colaboradora para el mantenimiento y conservación de los servicios urbanísticos y espacios libres, y con los objetivos que el Ayuntamiento pueda determinar.

## **28.3. GESTION Y EJECUCION. CESIONES.**

La gestión y ejecución de este tipo de suelo, se producirá por los procedimientos y plazos en cada caso establecidos en el presente capítulo y en las fichas de condiciones urbanísticas, que prevalecerán sobre los establecidos con carácter general por el Plan.

Las reservas de suelo de los nuevos Planes Parciales se atenderán a las previsiones del anexo al Reglamento de Planeamiento con las precisiones que los propios planes pudieran efectuar en relación a las peculiaridades del Sector:

- Los sectores con USO GLOBAL INDUSTRIAL respetaran los módulos mínimos de reservas establecidos en el art. 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

- En los Sectores con USO GLOBAL RESIDENCIAL TURISTICO las reservas dotacionales se ajustaran a las determinaciones del art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

- Por su parte los sectores de USO GLOBAL TURISTICO HOTELERO O TURISTICO ESPECIAL respetaran las reservas que se desprenden del art. 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

En los sectores de carácter TURISTICO el 10 % del aprovechamiento correspondiente a la Administración podrá ser adquirido por los propietarios por el valor urbanístico correspondiente, integrándose las cantidades resultantes en el Patrimonio Municipal de Suelo para su aplicación a los fines previstos en el art. 280 en los que expresamente se consideran incluidas las inversiones de rehabilitación de los Núcleos Históricos.

Los distintos sectores previstos y los Sistemas Generales incluidos o adscritos constituirán una única Unidad de Ejecución cuya delimitación se entenderá aprobada con la aprobación definitiva del Plan General, no obstante con objeto de aportar mejoras en relación con el diseño urbano final o el mejor control de las actuaciones podrán autorizarse modificaciones o divisiones a la delimitación de UNIDADES DE EJECUCIÓN señaladas en los planos. Las nuevas delimitaciones, deberán cumplir las condiciones y tramitación indicados en los Artículos 145 y 146 de la Ley del Suelo, no podrán suponer alteración de los aprovechamientos ni podrán dejar fuera de su ámbito terrenos contiguos de pequeña entidad territorial que, a juicio del Ayuntamiento, debieran resolver conjuntamente sus problemas de ordenación o urbanización.

#### **28.4. CONDICIONES ESPECIFICAS EN RELACION CON LOS SISTEMAS GENERALES.**

La ejecución de los Sistemas Generales corresponde a la Administración sin perjuicio de la obligación de costear y ejecutar en su caso las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales y las ampliación o adaptación de los mismos que se referirá cuando menos a los siguientes servicios:

- Ejecución de las redes viarias de conexión y sus enlaces de encuentro con los elementos del Sistema General de Comunicaciones existente.
- Ejecución de las redes de conexión de abastecimiento y saneamiento y las acometidas de encuentro con los elementos del Sistema General Abastecimiento y Saneamiento existente o previstas para su ejecución por la administración.
- En los casos en que las conexiones o ampliaciones puedan afectar a varios sectores o ámbitos de desarrollo, el Ayuntamiento justificadamente instrumentará las formulas y procedimientos para el reparto equitativo de cargas y beneficios entre el conjunto de propietarios, con referencia a las determinaciones y objetivos del Plan General.

- En todo caso habrá de cederse obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los SISTEMAS GENERALES que el Plan General incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

## **28.5. OTRAS CONDICIONES DE LOS APROVECHAMIENTOS**

La modificación de los USOS GLOBALES indicados en las fichas y cuadro de aprovechamientos, para los sectores de carácter TURISTICO, únicamente podrá autorizarse tramitando la correspondiente modificación del Plan General.

A los efectos de la definición de las condiciones de edificabilidad, tipología, ocupación, densidad, etc, que se contienen en el cuadro de aprovechamientos serán de aplicación los mismos criterios establecidos para el Suelo Urbano sin Consolidar, si bien en cada sector el Plan Parcial correspondiente podrá establecer otras determinaciones precisas en relación la ordenación definida para su ámbito.

La asignación concreta y pormenorizada de tipologías, altura y usos corresponderá al planeamiento de desarrollo, teniendo como referencia las previsiones del cuadro de aprovechamientos.

Los usos pormenorizados indicados en el cuadro tendrán la condición de característicos y vinculantes, debiendo representar el característico en el SUE. al menos el 75% de la edificabilidad materializable del ámbito.

Cuando no estuviere regulado y solamente a los efectos del cálculo de la densidad y reservas dotacionales en los casos de implantación de usos hoteleros o residenciales colectivos, en áreas con USO GLOBAL RESIDENCIAL o TURISTICO ESPECIAL, se entenderá que una vivienda equivale a seis plazas de otras clases de alojamientos colectivos.

## **28.6. DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL SUE.TH.**

a). - Los sectores de SUE.TH, tienen como único objetivo la programación de instalaciones hoteleras de alto nivel. El uso Turístico Hotelero se considera vinculante y característico destinándose al menos el 75 % de la edificación posible a este uso, mientras que el resto que puede destinarse a otros usos compatibles, debe estar necesariamente relacionado con el uso o necesidades hoteleras.

los objetivos globales del Plan General en cuanto a desarrollo turístico del Municipio, los plazos para la adquisición y extinción de los derechos a urbanizar serán los siguientes :

- A los efectos del art. 158 del Reglamento de Gestión el plazo de presentación del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación se establece en tres meses desde la aprobación del Plan General. En otro caso se cambiará el sistema de actuación siendo de aplicación las previsiones del arts.25 y 149 LS.

- Los plazos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y a edificar serán establecidos por el plan parcial sin ser superiores a un total de dos años.

c).- Se consideran adscritos a los sectores hoteleros los sistemas generales a que se refiere N-28.4 y además expresamente:

- Para el sector Sue.TH.1.

- El acceso desde El Portichuelo a partir de la UE-S3, definido en los planos de ordenación.

- El acceso desde la Av. Del Mediterraneo hasta su conexión con la UE-ST1 de La Caleta, definido en los planos de ordenación.

- El nuevo parque previsto en la zona de protección establecida por la Ley de Costas, deducido el 10 % de espacios libres de cesión del sector que se acumula al mismo Espacio Libre indicado en planos, completándolo entre ambos.

- Para el sector Sue.TH.2.

- Las superficies indicadas en el cuadro del Aprovechamiento Tipo del nuevo acceso desde las CN-340- N-323 definido en los planos de ordenación.

- El nuevo parque previsto en la zona de protección establecida por la Ley de Costas, deducido el 10 % de espacios libres de cesión del sector que se acumula al mismo Espacio Libre indicado en planos, completándolo entre ambos.

Las definiciones precisas y constructivas de los anteriores Sistemas Generales deberán resolverse en proyectos específicos, de acuerdo con las especificaciones de las Ordenanzas si bien los nuevos accesos viarios además de las secciones de tráfico previstas deberán contener paseos peatonales y carril de bicicletas contiguos y ajardinados.

## **28.7. DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL SUE.TE.**

- El sector de SUE.TE, tienen como único objetivo la programación de instalaciones y servicios complementarios y necesarios para el desarrollo turístico del municipio. El uso Turístico Especial se considera vinculante y característico destinándose al menos el 75 % de la edificación posible a este uso, mientras que el resto que puede destinarse a otros usos compatibles, debe estar necesariamente relacionado con actividades culturales, de ocio, recreo, o complementarias.

- Aunque se establece el SISTEMA DE COMPENSACIÓN, en función del cumplimiento de los objetivos globales del Plan General en cuanto a desarrollo turístico del Municipio, los plazos para la adquisición y extinción de los derechos a urbanizar serán:

- A los efectos del art. 158 del Reglamento de Planeamiento el plazo de presentación del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación se establece en tres meses desde la aprobación del Plan General. En otro caso se cambiará el sistema de actuación siendo de aplicación las previsiones del arts.25 y 149 LS.

- Los plazos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico serán establecidos por el plan parcial sin ser inferiores a un total de dos años.

- Se consideran adscritos al sector Turístico Especial los sistemas generales a que se refiere N-28.4 y además específicamente:

- Las superficies indicadas en el cuadro del Aprovechamiento Tipo para la ampliación del parque de la Av. Mediterraneo y del Guadalfeo.

## **28.8. DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL SUE.D.**

- El sector de SUE.D, tienen como único objetivo la previsión de suelo para Dotaciones y Equipamientos, en particular para la ampliación de los espacios deportivos contiguos y para la creación de espacios de usos múltiples de carácter cultural o recreativo.

## **28.9. PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE TRAMITACION DE LAS SOLUCIONES EDIFICATORIAS.**

En orden a garantizar el respeto y armonización de las intervenciones con las especiales condiciones naturales y paisajísticas del entorno donde se localizan los suelos urbanizables turísticos y en los casos indicados en el plano de Estructura General del Territorio como áreas de Control de Impacto Paisajístico, se establece una serie de medidas cautelares.

Sin perjuicio de las exigencias que en cuanto a aprovechamientos y objetivos se desprenden del conjunto normativo y de las determinaciones de las fichas y cuadro de aprovechamientos, las implantaciones edificatorias y las soluciones arquitectónicas deberán ser especialmente armoniosos con el entorno natural en el que se encuadran de tal forma que además del cumplimiento de aquellas condiciones, la calidad arquitectónica y la adecuada implantación se considerarán condiciones expresas para el otorgamiento de licencia.

Las dificultades de encuadrar normativamente aspectos de calidad arquitectónica no impiden sin embargo el establecimiento de un procedimiento tendente a garantizar una completa exposición documental de las propuestas y su tramitación.

A tales efectos los procedimientos de aprobación del planeamiento de desarrollo y de licencias de urbanización y edificación, contendrán un trámite previo o simultáneo de informe ambiental y paisajístico.

Los promotores de las propuestas además de la documentación en cada caso exigible deberán aportar documentación expresiva de la solución final que estará compuesta por fotografías, perspectivas, maquetas, etc. y montajes fotográficos de las soluciones propuestas en el marco natural donde se encuadren.

En el caso de que el procedimiento aprobatorio comprenda un trámite de información pública, dicha documentación se someterá expresamente al periodo de exposición pública. En otro caso previamente a la autorización administrativa que corresponda, la documentación expuesta se someterá a un periodo en 15 días de información pública con formalidades asimilables a las tramitaciones de los Estudio de Detalle.

Durante este periodo el Ayuntamiento podrá requerir los informes que considere pertinentes, debiendo concurrir cuando menos un informe calificado, y requerir al promotor para completar la documentación o introducir las correcciones que se deriven de los acuerdos oportunos.

Una vez superados los trámites anteriores el Ayuntamiento aprobará o rechazará justificadamente las propuestas.

Con este objeto se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

Las soluciones que el desarrollo del planeamiento diseñe para los suelos TH-1 y TH-2 deberán garantizar el libre acceso a la costa, en los términos previstos en la legislación de costas y recogidos en la Norma 36.5.3, garantizando la disponibilidad general de estos espacios a la sociedad. Las características de la urbanización de la zona no supondrá en modo alguno restricción al disfrute de los espacios públicos y Sistemas Generales previstos por el Plan General en cada uno de dichos ámbitos.

Los planes parciales a desarrollar en los suelos destinados a uso Turístico-hotelerero deberán contemplar una disposición general de las construcciones y los espacios libres que minimice el impacto paisajístico. A esos efectos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Se impedirá la formación de grandes pantallas visuales fraccionando los volúmenes edificatorios en planta y alzado y disponiéndolos de forma concordante con la posibilidad de disfrute de las vistas panorámicas, justificando las soluciones mediante estudios específicos de incidencia paisajística.
- El sistema viario de circulación rodada se reducirá al mínimo necesario para resolver los accesos, evitando la urbanización masiva de suelo. Tales accesos contarán con paseos peatonales y carriles-bici contiguos y ajardinados.
- El diseño de los elementos y componentes de la urbanización deberá superar los tratamientos y soluciones convencionales adoptando justificadamente formas, materiales y colores que posibiliten la armónica integración de las actuaciones en el marco paisajístico dominante.
- Con objeto de evitar la fragmentación del continuo espacial los planes parciales establecerán criterios de homogeneización de tratamientos de espacios libres, de elementos delimitadores de propiedad, etc.

## **29. APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO URBANIZABLE.**

El aprovechamiento tipo del SUELO URBANIZABLE se calcula en función de las determinaciones de la Ley del Suelo.(ART. 94 y siguientes). y de las previsiones del PGOU. de tal forma que para el SUE Sectorizado,, se calcula el aprovechamiento tipo en los siguientes apartados de acuerdo con las condiciones de aprovechamiento y desarrollo por el Plan.

## **30. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. SUE.**

De acuerdo con lo establecido en el art. 94.3.b, los sectores con desarrollo previsto en el mismo cuatrienio y los Sistemas Generales incluidos o adscritos en ellos, integraran una sola área de reparto.

En función del Programa de Actuación del Plan General se contemplan las siguientes ÁREAS DE REPARTO:

PRIMER CUATRIENIO:

- SUE. **TH-1**
- SUE. **TH-2**
- SUE. **TE.**

SEGUNDO CUATRIENIO:

- SUE. **TR-1.**
- SUE. **TR-2**
- SUE. **I-1**
- SUE. **D.**

A tenor de estas previsiones, el Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbanizable Sectorizado y los coeficientes de ponderación se reflejan en el siguiente cuadro teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:



- Las superficies de los Sistemas Generales y Locales de Espacios libres y Sistemas Generales de Comunicaciones incluidos o adscritos a cada sector del primer cuatrienio serán en cada caso las siguientes:

ZONA O SECTOR	USO	SUP.Sector m2	Edificabilidad materializable	Aprovechamiento o materializable	Coefficiente de homogen.	Aprovechamiento o homogeneizado	APROV. TIPO	Aprovechamiento del Sector
SUe.TH-1	TH	400.500	0,25	100.125,00	1,00	100.125,00	0,23	91.982
SUe.TH-2	TH	907.500	0,25	226.875,00	1,00	226.875,00	0,23	208.424
SUe.TE	TE	340.500	0,30	102.150,00	0,83	84.784,50	0,23	78.202
Sistemas Generales		144.450						
<b>TOTAL CUATRIENIO 1</b>		<b>1.792.950</b>		<b>429.150,00</b>		<b>411.784,50</b>	<b>0,23</b>	<b>378.609</b>

- La asignación de SG se produce de forma proporcionada de tal forma que los sectores del primer cuatrienio queden equilibrados siendo susceptible de materializar en sus ámbitos los aprovechamientos que se contienen en el Cuadro de Aprovechamientos del Sue., si bien los derechos de los propietarios incluidos en los sectores y los de los Sistemas Generales Adscritos tendrán como referencia el aprovechamiento tipo, todo ello según los siguientes cuadros:

ZONA O SECTOR	USO	SUP.Sector m2	Aprovechamiento homogeneizado	APROV. TIPO	Aprov. del Sector	Exceso de Aprov.	Superficie de S. Generales	Aprov. suelo de S. G.	DIFERENCIA DE APROV.
SUe.TH-1	TH	400.500	100.125,00	0,23	91.982	8.143	35.450	8.142	1
SUe.TH-2	TH	907.500	226.875,00	0,23	208.424	18.451	80.250	18.431	20
SUe.TE	TE	340.500	84.784,50	0,23	78.202	6.582	28.750	6.603	-21
Sistemas Generales		144.450							
<b>TOTAL CUATRIENIO 1</b>		<b>1.792.950</b>	<b>411.784,50</b>	<b>0,23</b>	<b>378.609</b>	<b>33.176</b>	<b>144.450,00</b>	<b>33.176</b>	<b>0</b>

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES				VIAS		TOTAL S.G.
SECTOR	SG	10% Sistema Local	TOTAL	SECTOR	SG	
TH1	30.450	40.050	70.500	TH1	5.000	35.450
TH2	50.250	90.750	141.000	TH2	30.000	80.250
TE	18.500	34.050	52.550	TE	10.250	28.750
			99.200			144.450
						45.250

**APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**PRIMER CUATRIENIO**

**USO CARACTERISTICO Uk = TH**

ZONA O SECTOR	USO	SUP.TOTAL m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD		Ctk (EA)	APROV.TOTAL m <sup>2</sup> const.	EDIFICABILIDAD PONDERADA
			MATERIALIZ.	Cuk (TH) m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
SUe.TH-1	TH	400.500	0,25	1,00	1	100.125	0,25
SUe.TH-2	TH	907.500	0,25	1,00	1	226.875	0,25
SUe.TE	TE	340.500	0,30	0,83	1	84.785	0,25
S.G. Adscritos		144.450					
<b>TOTAL CUATRIENIO 1</b>		<b>1.792.950</b>				<b>411.785</b>	<b>0,23</b>

**APROVECHAMIENTO TIPO CUATRIENIO 1 0,23**

**SEGUNDO CUATRIENIO**

**USO CARACTERISTICO Uk = TRU**

ZONA O SECTOR	USO	SUP.TOTAL m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD		Ctk (EA)	APROV.TOTAL m <sup>2</sup> const.	EDIFICABILIDAD PONDERADA
			MATERIALIZ.	Cuk (TH) m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
SUe.TR-L1	TRU	43.700	0,25	1,00	1	10.925	0,25
SUe.TR-L2	TRU	94.500	0,25	1,00	1	23.625	0,25
SUe.D	D	83.250	0,25	1,00	1	20.813	0,25
SUe.I-1	I	39.250	0,50	0,50	1	9.813	0,25
<b>TOTAL CUATRIENIO 2</b>		<b>260.700</b>				<b>65.175</b>	<b>0,25</b>

**APROVECHAMIENTO TIPO CUATRIENIO 2 0,25**

## **CAPITULO 4. NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE. (S.N.U.).**

### **31. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **31.1. NATURALEZA DEL S.N.U.**

El PLAN GENERAL considera como SUELO NO URBANIZABLE las áreas del término municipal que se pretenden preservar de la acción urbanizadora.

Se incluyen en esta clasificación :

a).- Aquellas zonas del término municipal de Salobreña que el presente Plan considera necesario preservar en función de sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos o ambientales, así como aquellas que consideradas inadecuadas para desarrollos urbanos.

b).- Los terrenos sometidos a algún régimen especiales de protección derivados de planes de ordenación territorial o legislaciones sectoriales.

#### **31.2. SUBCLASIFICACION Y DELIMITACION.**

Las áreas del territorio incluidas en SNU se integran en una unidad ambiental cuyos límites superan los del término municipal, sin embargo a los efectos de su tratamiento y del establecimiento del régimen urbanístico y de protección se establecen las siguientes situaciones, aplicables a los ámbitos en cada caso establecidos en los planos:

##### **31.2.1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION GENERAL. SNUPG.**

Lo integran el conjunto de áreas de SNU para el que se establece el régimen de protección GENERAL, definido en la Norma 36.1, procurando el mantenimiento de su condición de suelo rústico.

### **31.2.2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VALORES PRODUCTIVOS. SNUPVP.**

Incluye los terrenos de regadío actual, identificados en el plano de Estructura General del Territorio como ÁREAS DE VALOR PRODUCTIVO y los que puedan ir adquiriendo esta condición. Estarán sometidos al régimen general del SNU y al régimen de protección expresamente establecido en el presente capítulo en orden al mantenimiento y potenciación de sus condiciones productivas y ambientales.(N.36.2).

### **31.2.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE. SNUPP.**

Lo integran las áreas indicadas en el plano de Estructura General del Territorio como áreas de protección paisajística en las que será de aplicación, además del régimen general del SNU, el régimen de protección de los valores paisajísticos en orden a la valoración y protección del paisaje, estableciendo autorizaciones y procedimientos específicos tendentes a evitar intervenciones paisajísticamente incontroladas. (Norma 36.3)

### **31.2.4.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE ÁREAS DEGRADADAS O EN TRANSFORMACION. SNUPAG.**

Se incluyen en esta subclase de SNU las áreas que han sufrido una serie de intervenciones globalmente incontroladas que han provocado un grave deterioro del medio físico, considerándose necesaria la aplicación de una estrategia de regeneración. Su delimitación se contiene en el Plano de Cualificación Ambiental del Territorio, estando sometidas al régimen general del SNU y al régimen específico de protección y regeneración de áreas degradadas y/o en transformación. (Norma 36.4)

### **31.2.5.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE SISTEMAS GENERALES. SNUPSG.**

Comprende las zonas de protección y servidumbre de los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres o equipamientos así como las de los elementos que conforman la estructura general del territorio. El régimen, de protección, establecido en la Norma 36.5 pretende el mantenimiento de sus características y condiciones funcionales.

### **31.2.6.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA SECTORIAL. SNUPS.**

Se refiere a los distintos ámbitos afectados por planeamientos o legislaciones sectoriales. Además del régimen general del SNU establecido por el presente Plan, estarán sometidos al régimen específico de protección que se deriva del plan o norma que los delimita.

### **31.2.7.- RECINTOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA O PATRIMONIAL. PAP.**

Se refiere a los ámbitos con yacimientos arqueológicos o con elementos susceptibles de valoración patrimonial identificados o que puedan surgir. Se someterán al régimen específico de protección que se deriva de la legislación específica. Los actualmente conocidos se identifican en el Plano de Cualificación Ambiental del Territorio.

## **32.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

### **32.1. DISPOSICIONES GENERALES.**

- El SNU estará sometido al régimen que se desprende de los arts. 15 a 17 de la L.S. y de la normativa del presente PGOU., sin perjuicio en su caso del que se desprenda de la legislación o normativas sectoriales, en los ámbitos donde fueren de aplicación.
  
- El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y por tanto las limitaciones que se establecen en orden a su uso, edificación o transformación no confieren derecho a indemnización alguna.
  
- La utilización del SNU deberá hacerse en razón de su naturaleza procurando la aplicación de criterios adecuados a la explotación que le es propia y a la utilización racional de los recursos naturales.
  
- El señalamiento por la legislación o planes específicos agrarios de unidades mínimas de cultivo deberá ser respetado a los fines agrarios sin que estas unidades sean necesariamente coincidentes con las establecidas por el PGOU para regular el ejercicio de posibilidades edificatorias.

- Las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas se realizarán haciendo constar expresamente las condiciones de parcelación, uso, explotación y edificación, derivadas del PGOU.

- La aparición de circunstancias imprevistas, los hallazgos de yacimientos de cualquier tipo, incluso arqueológicos, o la generación de situaciones que produzcan transformaciones importantes de las condiciones de uso y explotación de los terrenos, implicarán la automática suspensión cautelar de licencias de intervención con objeto de adaptar, si procede, su calificación urbanística.

- Con carácter general, en SNU no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas ni construcciones o instalaciones excepto las destinadas a explotaciones agrícolas, previstas en el art.16.3.1 de la L.S., que guarden relación con la naturaleza extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Sin embargo podrán autorizarse las edificaciones e instalaciones a que se refiere el art. 16.3.2. de la Ley del Suelo, en los casos y por el procedimiento allí señalado, considerándose incluidas en estas previsiones las actividades relacionadas con la implantación de servicios turísticos, en las circunstancias y condiciones reguladas en este Capítulo.

## **32.2. CLASIFICACION Y REGULACION DE LAS INTERVENCIONES.**

Las intervenciones en SNU se regulan en función de la siguiente clasificación:

### **32.2.1. DE REESTRUCTURACIÓN Y MEJORA DEL MEDIO RURAL.**

Se consideran en este grupo las intervenciones sobre el territorio que tengan como objeto la alteración de sus condiciones de uso o explotación, tales como la puesta en regadío, la implantación de invernaderos, la reestructuración parcelaria, etc.

### **32.2.2.- DE PARCELACIÓN.**

Se consideran intervenciones de parcelación las que tengan como objeto la alteración aislada del parcelario. Se regulan de acuerdo con lo establecido en las Condiciones Específicas de las Parcelaciones en SNU.

### **32.2.3.- DE MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS.**

Serán las que tengan como objeto la construcción, modificación o mejora de infraestructuras al servicio de la explotación rústica o en su caso de los Sistemas Generales.

### **32.2.4. DE EDIFICACIÓN.**

Se considera la edificación en SNU como intervención excepcional y por tanto únicamente autorizable en los supuestos excepcionales previstos.

Las intervenciones de edificación en esta clase de suelo deberán cumplir las condiciones particulares de protección y compatibilidad, aplicables en cada situación.

Cuando se trate de edificaciones o instalaciones de carácter turístico habrán de responder a un proyecto concreto de inversión, de marcado contenido turístico-recreativo, de uso colectivo, que sin alterar la condición global de espacio rural, ni sus valores ambientales, justifiquen su adaptación y respeto al medio físico, así como la escala de la intervención, los objetivos, los plazos, etc.

## **32.3. REGULACIÓN GENERAL DE LAS INTERVENCIONES.**

Las intervenciones de cualquier tipo sobre SNU deberán respetar las condiciones de protección y compatibilidad establecidas en este capítulo.

En todos los casos las intervenciones sobre el territorio que impliquen la ejecución de obras o la alteración de su estructura parcelaria o productiva, habrán de ser expresamente autorizadas por el Ayuntamiento, siendo objeto de licencia municipal, sin perjuicio de las tramitaciones informes o autorizaciones previas que resulten exigibles por la legislación sectorial ante otros organismos de la Administración.

En todos los casos el "DEBER DE CONSERVACIÓN" de los propietarios se extenderá al mantenimiento y mejora de las plantaciones, vegetación y arbolado con objeto de su mejor integración en el medio y su contribución a la mejora del paisaje, estableciendo el Ayuntamiento las medidas que considere necesarias, incluso disciplinarias, tendentes al logro de tales objetivos.

### **32.3.1.- INTERVENCIONES DE REESTRUCTURACIÓN Y MEJORA DEL MEDIO RURAL.**

En estos casos, el Ayuntamiento, en atención a la importancia de su incidencia en la estructura territorial y siempre que afecten a superficies de más de 5 Ha., podrá exigir que se tramiten a través de un PLAN ESPECIAL, acogido en su caso a la legislación agraria, que defina las propuestas concretas y evalúe y justifique las incidencias de todo tipo en el territorio, especialmente de carácter productivo, paisajístico o ambiental, a cuyos efectos se estará a lo previsto en el Título II de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, debiendo los promotores de este tipo de intervenciones aportar la documentación que en cada caso pueda requerirse en orden a la evaluación de impactos paisajísticos y al análisis de la reversibilidad de las actuaciones.

#### **32.3.1.1. INVERNADEROS.**

La instalación de invernaderos constituye una intervención de reestructuración para la que se establece la siguiente regulación específica:

a).- Condiciones de las zonas y de las parcelas.

No se permite la implantación de invernaderos en las zonas siguientes zonas:

- Antiguos regadíos al Sur de la Rambla de Molvizar
- Áreas al Sur de la CN-340.
- En un radio inferior a 300 m. de los núcleos urbanos.
- En las zonas forestales del Norte del Termino.
- En el resto de zonas de protección paisajística (Plano O-1) excepto en la vega situada entre Lobres, C<sup>a</sup> de Molvizar y Motril.

Las parcelas deberán cumplir las condiciones de parcela mínima de cultivo.

Cuando la superficie sea superior a 5 Ha. el Plan Especial referido en la Norma anterior resultará obligatorio y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de compatibilidad de la zona donde se emplacen, deberá contener estudio de reversibilidad de las instalaciones y de impacto paisajístico, incluyendo medidas correctoras al respecto, tramitándose todo ello de acuerdo con las previsiones de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía.



b).- Características de las Instalaciones.

Las instalaciones o estructuras de los invernaderos deberán ser ligeras y desmontables, respetando las condiciones productivas de la capa vegetal de los terrenos donde se implantan. La construcción de edificaciones permanentes auxiliares a la explotación se regulará de acuerdo con las normas específicas para la edificación en SNU.

Las características de las instalaciones deberán definirse en el correspondiente proyecto que suscrito por técnico competente y visado habrá de ser sometido a aprobación municipal y al trámite de Informe Ambiental de acuerdo con la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

Las instalaciones deberán desmontarse al quedar en fuera de uso, y en todo caso los residuos de su utilización, desmontado, productos químicos y cualesquiera otro fertilizante o elementos necesarios para su explotación deberán ser tratados, a costa de los propietarios, de forma similar a los residuos sólidos urbanos, prohibiéndose su almacenamiento en el medio rural. A estos efectos el Ayuntamiento establecerá una fianza en el momento de autorizar la instalación que garantizará asimismo cualquier otro efecto previsible sobre cauces, acuíferos, caminos, etc.

c).- Características de la Implantación.

La implantación de los invernaderos se producirá respetando la estructura natural de medio, sin afectar a caminos, cauces, predios colindantes, etc.

Cuando fuera necesario realizar obras de infraestructura se tramitarán de acuerdo con lo establecido para estas obras en todo el SNU.

Se respetará una zona de protección perimetral de 5 m. con tratamiento de arbolado o cualquier otro propio del medio rural.

Cuando fueren necesarios movimientos de tierras para la adecuación de los terrenos requerirán un proyecto específico indicando los perfiles iniciales y finales y la procedencia de los aportes y destinos de los desmontes que requerirá aprobación previa municipal.

### **32.3.2.- DE MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS.**

Las intervenciones de este tipo deberán ser en todos los casos objeto de licencia municipal asimilándose su tramitación a lo establecido en las ordenanzas, requiriéndose los proyectos o documentos técnicos adecuados al tipo y alcance de las obras sin perjuicio de que en función de su posible incidencia en aspectos ambientales o paisajísticos el Ayuntamiento considere necesaria la tramitación de un Plan Especial.

No podrán realizarse intervenciones en infraestructuras que puedan ser utilizadas o contengan características propias a fines urbanos, tales como anchos de caminos superiores a las necesidades rurales, acerado, redes de servicios urbanos, etc., salvo las que se deriven de las previsiones del PGOU o de Planes Especiales aprobados definitivamente.

Las obras de este tipo respetaran las zonas de protección y servidumbres establecidas por normativa sectorial de los elementos integrantes de la Estructura General del Territorio.

### 33. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS PARCELACIONES EN SNU.

- 33.1.** En SNU no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas ni ninguna parcelación rústica que presente indicios racionales de propiciar su conversión en parcelación urbanística. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a formación de NÚCLEO DE POBLACIÓN.
- 33.2.** En SNU, o en SUELO URBANIZABLE sin plan parcial aprobado, las parcelaciones deberán ajustarse a las previsiones de la legislación agraria, respetándose las unidades mínimas de cultivo que fueren de aplicación, que tendrán la consideración de parcela mínima, de tal forma que no podrán autorizarse alteraciones parcelarias que generen parcelas de inferior superficie.

En defecto de tales referencias se establecen con carácter general para cada zona, salvo determinaciones específicas de otras normativas o de PLANES ESPECIALES, las siguientes:

#### SUPERFICIE DE PARCELA MINIMA DE CULTIVO

<b>REGADIO:</b>	<b>0.50 Has.</b>
<b>SECANO:</b>	<b>3,00 Has.</b>

- 33.3.** Las unidades o parcelas mimas de cultivo no suponen la asimilación de derechos o posibilidades edificatorias algunas, por el contrario las condiciones objetivas que deberán reunir las parcelas para ser susceptibles de acoger las edificaciones autorizables, no tienen relación con las unidades mínimas de cultivo y se establecen para todo el SNU en los siguientes términos:

## CONDICIONES MINIMAS DE PARCELA PARA ACOGER EDIFICACIÓN EN SNU

ZONA	FRENTE MINIMO A CAMINO	DIAMETRO MINIMO DE CIRCULO INSCRIBIBLE	SUPERFICIE MINIMA
VEGA ANTIGUA (hasta cota 50) SNUPVP	30 m.	50 m.	2 Has.
ÁREAS DE REGADIO SNUPVP	30 m.	30 m	0,5 Has.
ÁREAS FORESTALES SNUPP	30 m.	50 m.	10 Has.
ÁREAS DE SECANO SNUPG	30 m.	50 m.	5 Has.
ÁREAS DEGRADA. o TRANSF. SNUPAG	segun Plan E.	segun Plan E.	segun Plan E.

Excepcionalmente a través de un Plan Especial podrán proponerse otras condiciones de parcela mínima a efectos de acoger edificación si bien por este procedimiento no podrán autorizarse edificaciones en parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en el cuadro anterior.

- 33.4.-** No obstante, las parcelas existentes en el momento de la aprobación del Plan General que cumplan las condiciones de parcela mínima de cultivo de la legislación agraria y en todo caso cuenten con una superficie superior a 2500 m<sup>2</sup>, podrán acoger los "Cortijos" a que se refieren las Normas 34.3.6 y 34.2.1.b. Se exceptúan de esta posibilidad las zonas al sur de la CN-340 donde se prohíben los cortijos y las edificaciones e instalaciones ganaderas.
- 33.5.-** En las parcelas edificadas se consideraran vinculadas a la edificación y por tanto indivisibles las superficies mínimas establecidas en el cuadro anterior.
- 33.6.-** Las parcelaciones de cualquier tipo en suelo no urbanizable serán objeto de licencia municipal. Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán otorgar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos en SNU sin la constatación de la licencia.

## **34. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN EN SNU.**

### **34.1. CONDICIONES GENÉRICAS.**

Con carácter general, y salvo en los casos derivados de las tramitaciones especiales previstas, la edificación se atenderá a las determinaciones del art. 138 de la L.S., su altura nunca superará las dos plantas y se ajustará a la tipología "EDIFICACIÓN AISLADA" definida en las Ordenanzas. En todo caso las viviendas en SNU no superarán los 150m<sup>2</sup> de superficie construida.

Se establece una distancia mínima de cualquier edificación permitida a Suelo Urbano o Urbanizable de 500 m.

### **34.2. CONDICIONES DE USO.**

Independientemente del cumplimiento del resto de condiciones que se desprenden del PGOU en cuanto a ocupación, parcelación, implantación, etc y las condiciones de protección y compatibilidad que fueren de aplicación en la zona, las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ajustarse a las condiciones de uso que se establecen a continuación:

**34.2.1.** Podrán autorizarse por el Ayuntamiento edificaciones destinadas a usos relacionados con las explotaciones agrícolas o ganaderas de las fincas en que se emplacen, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.

Se entienden incluidas en esta situación las siguientes:

a).- Construcciones o instalaciones, derivadas de las necesidades de las producciones agropecuarias y justificadas por estudios técnicos o por los informes de las administraciones competentes que el Ayuntamiento pueda requerir al promotor en los casos que considere necesario en orden a justificar la necesidad, conveniencia u oportunidad.

b).- Las pequeñas y tradicionales construcciones rurales conocidas como "Cortijos", vinculados a las costumbres locales de entendimiento y utilización del medio rural y ajustados a la específica regulación del PGOU.

**34.2.2.** En las zonas de protección de los elementos integrantes de la estructura general podrán autorizarse por el Ayuntamiento edificaciones destinadas a usos relacionados con la construcción, mantenimiento y servicio de las obras públicas o servicios de que se trate.

**34.2.3.** Excepcionalmente podrán autorizarse los usos que se deriven de la previsions del art. 16.3.2. de la Ley del Suelo, previa declaración de utilidad pública o interes social y tramitándose según lo establecido en el Art. 16.3 de la L.S.

Se entienden incluidas en esta situación las construcciones o instalaciones relacionadas con la explotación o desarrollo de los recursos turísticos del municipio tales como las deportivas, recreativas, campamentos, albergues o alojamientos comunitarios.

Por este procedimiento podrán igualmente autorizarse edificaciones destinadas a usos de carácter turístico anexos o relacionados con los elementos de la estructura general.

Igual que en casos anteriores, sin perjuicio de tales condiciones de uso, deberán cumplirse el resto de situaciones que en cuanto a ocupación, parcelación, implantación, etc, se desprenden del PGOU.

### **34.3. CONDICIONES DE IMPLANTACION.**

**34.3.1.** Las edificaciones se dispondrán procurando el menor perjuicio para el uso o explotación agrícola a que se encuentre sometida la parcela, aprovechando zonas incultivadas o situaciones topográficas inadecuadas para el cultivo, en otro caso se situaran adosadas a los caminos públicos existentes y linderos, respetando los retranqueos que fueren obligatorios o en su defecto los que establezca el Ayuntamiento, con un mínimo de 6 m.

**34.3.2.** Se mantendrá en cualquier caso el 90% de la parcela en condiciones de explotación agrícola y por tanto libre de edificación y sin tratamientos de suelo o instalaciones de carácter urbano.

**34.3.3.** La superficie, ocupación y altura serán las que se deriven de las condiciones anteriores o en su caso de las condiciones de protección y compatibilidad de la zona en que se emplacen.

**34.3.4.** Cuando no se establezcan otras condiciones, las construcciones no superaran una altura de 6,5 m. sobre la rasante natural del terreno en cualquier punto de su entorno, excepto que por necesidades funcionales o condiciones de explotación se justifiquen suficientemente otras exigencias. (Silos, almacenes, etc.).

**34.3.5.** En las edificaciones que se tramiten por el procedimiento del artículo 16.3.2. de la L.S. podrán autorizarse otras condiciones de ocupación y altura que deberán expresamente establecerse en el tramite de declaración de interés utilidad pública o interés social sin superar

una ocupación de 50 % ni una altura de 3 plantas.

**34.3.6.** A efectos de su encuadre normativo se entenderá que los “Cortijos” referidos en las condiciones de uso, serán edificaciones de una planta, que no manifiesten en ningún punto al exterior más de 4 m. de altura sobre el terreno contiguo, con una superficie construida no superior a 50 m<sup>2</sup>. y ajustados a tipologías y sistemas constructivos tradicionales.

#### **34.4. CERCAS Y VALLAS.**

Las cercas o vallados de parcelas en SNU se ajustaran a las siguientes condiciones:

- Las alineaciones serán informadas por el Ayuntamiento debiendo respetarse las servidumbres y distancias de protección de los elementos integrantes de la estructura general del territorio, los cauces de evacuación natural de aguas de lluvia y una distancia mínima a eje de caminos de 5 m.
  
- Las cercas se ajustaran a tipos cinegéticos y se realizarán con tela metálica o elementos similares sin superar los 2,2 m. de altura que no constituyan barreras visuales opacas, o barreras cinegéticas, prohibiéndose las de obras de fábrica ciegas,.
  
- Serán objeto de licencia municipal.
  
- Únicamente se autorizaran cuando las exigencias de las explotaciones a que estén destinadas las fincas lo requieran o por otras causas debidamente justificadas.

#### **34.5. MOVIMIENTOS DE TIERRAS.**

Con carácter general las intervenciones de movimientos de tierras, canteras, etc. además de las autorizaciones que correspondan de otros organismos, requeriran licencia municipal.

Deberan respetar las condiciones específicas de las zonas de SNU donde se emplacen.

Las solicitudes deberán contener la documentación técnica suficiente para definir las intervenciones y un estudio valorado de reversibilidad y regeneración ambiental.

Las actuaciones contenidas en los Anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental estarán sometidas al correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

EL Ayuntamiento podrá exigir, en los casos que lo considere necesario en función de la importancia de la propuesta o las características del entorno, la tramitación de un estudio de impacto y garantizar el cumplimiento de las condiciones mediante fianza o aval.

No se permitirá la apertura de canteras en las zonas de protección paisajística.

### **35. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.**

El régimen de la edificación existente en todo el suelo No Urbanizable será el que se deriva de las siguientes disposiciones:

**35.1.** La edificación existente en el momento de la aprobación del PGOU. que hubiere obtenido en su momento autorización municipal y se ajustará a ella se considerará patrimonializada.

**35.2.** Cuando la edificación existente no cuente con la preceptiva licencia, no se ajustará a sus condiciones o no se hubiere justificado el certificado final de obra, pero resultare compatible con las previsiones del PG, puede ser objeto de legalización mediante la solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de seis meses desde su aprobación. En otro caso se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística, no concediéndose licencias menores hasta la legalización. No obstante podrán legalizarse los "cortijos" existentes que cumplan las condiciones de N.34.3.6. y cuente con una ocupación de parcela no superior al 2,5 % en parcelas de hasta 2.500 m<sup>2</sup>. y del 2% en parcelas de hasta 5.000m<sup>2</sup>.

**35.3.** Las modificaciones, reformas o ampliaciones de la edificación existente habrán de cumplir las determinaciones del nuevo planeamiento.

En los casos de usos y edificaciones autorizados con anterioridad por el procedimiento del art.16.3.2.de la L.S. las modificaciones, reformas o ampliaciones justificadas en las necesidades de los usos que motivaron la autorización, podrán ser autorizadas, si bien, con las siguientes condiciones:

a).- En caso de suponer aumento de la edificación con ocupación de suelo que no representen más del 15% de lo existente, podrán autorizarse justificando el cumplimiento de las condiciones de edificación aislada.

b).- En caso de anexionamiento de parcelas contiguas para ampliaciones, se estará al régimen previsto por las presentes normas para la clase de SNU en que se emplacen, debiendo tramitarse como obras de nueva construcción, salvo que se trate de pequeñas anexionaciones que no afecten a una ocupación mayor de 500 m<sup>2</sup> de suelo, respetando las condiciones de edificación aislada.



**35.4.** Las modificaciones de uso de la edificación existente autorizada por el procedimiento del art.16.3.2.de la L.S. podrán ser autorizadas si así resultara de la tramitación del expediente correspondiente en función de las nuevas determinaciones. En estos casos, justificadamente, podrá el Ayuntamiento eximir del cumplimiento de las condiciones de ocupación previstas en la norma 34.3.2.

## **36. CONDICIONES Y CRITERIOS DE PROTECCION Y COMPATIBILIDAD DE LAS INTERVENCIONES EN EL SNUPE.**

Para cada una de las subclases de SNU se establece un régimen de protección específico en función del mejor logro de los objetivos generales de protección pretendidos. Todo ello regulado mediante las siguientes condiciones,

Con carácter general y sin perjuicio del resto de las determinaciones, cuando a criterio municipal, las afecciones temporales o permanentes sobre el territorio, pudieran llegar a incidir en sus condiciones ambientales o paisajísticas, previamente a su autorización deberá presentarse un ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL en los términos en que se regula en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía, que incluirá un análisis de la reversibilidad de las actuaciones y que habrá de someterse a informe municipal.

Se tramitará igualmente un ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL previo a las autorizaciones de las actividades que se relacionan en el ANEXO I del PEPMF.

### **36.1. RÉGIMEN DE PROTECCION GENERAL.**

El régimen de protección general, aplicable a todo el SNU, se deriva de las NORMAS 32 a 34 anteriores y del conjunto de determinaciones dimanadas de la legislación o disposiciones sectoriales que sean de aplicación general.

La COMPATIBILIDAD de las intervenciones se determinará en función del cumplimiento de las condiciones de parcelación, de uso, del tipo y carácter de la edificación, etc que para cada caso se desprende de las referidas normas.

## **36.2. PROTECCION DE LOS VALORES PRODUCTIVOS.**

A efectos de establecer el régimen de protección de los valores productivos del término se redactará un CATALOGO DE ÁREAS DE INTERES PRODUCTIVO.

En su defecto y hasta la vigencia de sus conclusiones se cumplirán las siguientes CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD:

### **36.2.1. ÁMBITO.**

El ámbito provisional de las áreas de valores productivos a proteger será el señalado en la documentación gráfica.

### **36.2.2. RÉGIMEN DE USOS**

El régimen de usos de estas áreas será tal que permitirá mantener en todo caso el 95 % del ámbito en condiciones de ser susceptible de explotación productiva de carácter agrícola.

Con objeto de valorar sus incidencias sobre la capacidad productiva del territorio, las intervenciones que impliquen la alteración de sus condiciones, incluso las instalaciones superficiales no edificatorias, de tal forma que se impidan o dificulten los usos productivos agrícolas en superficies superiores al 5% de la finca en que se realicen, y siempre que se trate de más de 2 Marjales, requerirán un ESTUDIO DE IMPACTO y REVERSIBILIDAD, que tramitado de acuerdo con la legislación sectorial, sea redactado por encargo de la administración.

### **36.2.3. EDIFICACIÓN.**

La posibilidad de autorizar intervenciones edificatorias de las previstas en el apartado 34.2.3 anterior no supondrá ocupaciones superiores a 1.000 m<sup>2</sup>, respetándose las condiciones de parcela mínima establecidas con carácter general en la Norma 33.

### **36.3. PROTECCIÓN DE LOS VALORES PAISAJÍSTICOS.**

A efectos de establecer el régimen de protección de los valores paisajísticos del término se redactará un PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE .

En su defecto y hasta la vigencia de sus conclusiones se cumplirán las siguientes CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD:

#### **36.3.1. ÁMBITO.**

Los elementos provisionalmente protegidos y los ámbitos de aplicación de los criterios de protección del paisaje que normativamente se establecen, serán los incluidos en las zonas de protección paisajística señaladas en el plano de Estructura General del Territorio.

#### **36.3.2. EDIFICACIÓN Y RÉGIMEN DE USOS.**

La edificación y el régimen de usos de estas áreas se condiciona, desde el punto de vista paisajístico, al mantenimiento o mejora del paisaje con los criterios normativamente establecidos.

Las intervenciones en estas zonas requerirán un ESTUDIO DE IMPACTO PAISAJISTICO, que tramitado de acuerdo con la legislación sectorial, sea redactado por encargo de la administración.

36.3.3. Se establecen dos niveles de protección: general y especial. El nivel de protección general será de aplicación a todo el territorio del término municipal, mientras que el especial lo será a las áreas de PROTECCION PAISAJISTICA y a los elementos o zonas urbanas señalados en el plano de Estructura General sujetos a control de impacto paisajístico. A efectos del trámite del apartado anterior, las intervenciones que afecten a elementos territoriales especialmente protegidos, además de presentar el correspondiente proyecto, habrán de aportar cuantos documentos complementarios en cada caso el Ayuntamiento establezca, prohibiéndose además la instalación de invernaderos.

**36.3.4.** La peculiaridad paisajística del término, integrada en un ámbito superior al municipal, requieren unos niveles de protección que necesariamente debe hacerse compatible con las condiciones de explotación, por lo que además del resto de las condiciones, será de aplicación la NORMA 41 del PEPMF en lo que no contradiga otras determinaciones del presente Plan.

**36.3.5.** En las zonas de protección paisajística se prohíbe la disposición de elementos publicitarios y el Ayuntamiento podrá ordenar la retirada de los existentes así como la señalización, antenas, u otros, cuando considera que perjudican a la contemplación del paisaje o las vistas.

**36.3.6.** En las áreas urbanas o urbanizables indicadas en el Plano de Estructura General del territorio a los efectos del control de impacto paisajístico de las intervenciones serán expresamente de aplicación las determinaciones de la Norma 28.9.

## **36.4. PROTECCIÓN DE ÁREAS DEGRADAS O EN TRANSFORMACION.**

### **36.4.1. ÁMBITO.**

Los ámbitos de áreas degradadas se precisan en la documentación gráfica.

### **36.4.2. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.**

En los terrenos incluidos en estos ámbitos, previamente a cualquier autorización de construcciones o edificaciones, se requerirá la aprobación de un PLAN ESPECIAL DE REGENERACION.

El PLAN ESPECIAL tendrá como objeto lo siguiente:

a).- Precisión del ámbito de su referencia a cuyos efectos sobre la delimitación prevista podrá introducir correcciones justificadas en la coherencia territorial en relación al objeto pretendido o en la adición o exclusión de parcelas en función del mejor cumplimiento del objetivo general de regeneración.

b).- Definición de la estructura territorial de su ámbito y sus condiciones de ordenación y desarrollo por medio del establecimiento justificado de la parcelación, los usos compatibles, sus intensidades y los elementos estructuradores del territorio.

En todo caso, la selección de usos se producirá en concordancia con los permitidos en el SNU de acuerdo con el PGOU, si bien el propio PLAN ESPECIAL establecerá condiciones para la regularización de las edificaciones residenciales existentes y en su caso la implantación restringida de otras nuevas, en el marco de las previsiones generales del PGOU.

c).- Establecimiento de los elementos estructuradores del territorio, así como las obras necesarias para la regeneración del medio físico o ambiental, incluyendo la regularización de los caminos e infraestructuras existentes y estableciendo las condiciones y obras a realizar con objeto del logro real del objetivo de regeneración pretendido.

d).- Establecimiento de las condiciones de parcelación, edificación y obras auxiliares tales como cercas, plantaciones, niveles de conservación y mantenimiento etc.

e).- Establecimiento de las condiciones a las que se vinculará al deber normal de conservación y las medidas de disciplina urbanística específicas en orden al mantenimiento de la calidad del medio físico.

f).- El PLAN ESPECIAL establecerá la estrategia de gestión que contendrá el establecimiento del SISTEMA DE ACTUACION para garantizar el reparto de cargas, pudiendo contemplar la aplicación de las técnicas de gestión y ejecución normales en suelo urbano.

Los apartados d) y f) no serán de aplicación en Suelo No Urbanizable.

## **36.5. PROTECCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.**

**36.5.1.** El régimen de protección y las condiciones de compatibilidad en estas áreas será el que se deriva de las legislaciones vigentes en materia de Costas, Carreteras, Aguas y Cauces, Infraestructuras, etc.

Además serán de aplicación las Directrices Regionales del Litoral de Andalucía a las que expresamente se deberán adaptar las intervenciones.

En las zonas de protección de los Sistemas Generales solo podrán autorizarse edificaciones o instalaciones en relación con los equipamientos, dotaciones, vías de comunicación, costas, cauces o zonas que se pretendan proteger.

Cuando el SNUPSG coincida con otro régimen de protección, serán de aplicación las condiciones establecidas para ambas subclases de SNU.

Se respetaran las distancias de separación, servidumbres, afecciones etc. que sean de aplicación en función de legislación específica, aplicándose en su defecto las establecidas en el siguiente cuadro:

<b>SISTEMA GENERAL</b>	<b>ZONA DE AFECCION</b>	<b>SEPARACION EDIFICACIÓN</b>	<b>ARISTA EXTER. CERCAS</b>
<b>Autovia</b>	<b>100 m.</b>	<b>50 m.</b>	<b>25 m.</b>
<b>Carretera Nacional.</b>	<b>50 m.</b>	<b>25 m.</b>	<b>8 m.</b>
<b>Carretera Prov. o local.</b>	<b>25 m.</b>	<b>8 m.</b>	<b>3 m.</b>
<b>Caminos o pasos</b>		<b>3 m.</b>	<b>3 m.</b>
<b>Cauces fluviales</b>	<b>100 m.</b>	<b>segun legisl.</b>	<b>5 m.</b>
<b>Canales</b>		<b>5 m.</b>	<b>5 m.</b>
<b>L.Alta tension.</b>		<b>5 m.</b>	<b>5 m.</b>
<b>Costas</b>	<b>100 m.</b>	<b>100 m.</b>	<b>100 m.</b>

En las zonas de afección y servidumbre de carreteras, cauces y costas, se requerirá la autorización expresa del organismo competente.

Las licencias se otorgaran siempre por el Ayuntamiento exigiéndose la presentación de los permisos o autorizaciones que correspondan de otros organismos.

### **36.5.2. PROTECCIÓN ESPECIFICA DEL SISTEMA HIDRAULICO.**

Con carácter general se prohíben cualquier tipo de intervenciones en el territorio que perjudiquen los cauces superficiales de ríos y barrancos, así como a los acuíferos y sus sistemas de carga, almacenamiento o descarga.

Los cauces naturales estarán sujetos a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura donde será de aplicación las disposiciones del Dominio Público Hidráulico.

Específicamente se prohíben en las zonas de protección especial de acuífero (Plano I-3 Cualificación Ambiental del Territorio) cualquier tipo de vertidos que puedan afectar a la contaminación de los acuíferos, tales como vertidos de productos químicos, fosas sépticas, etc.

A los efectos del control de las intervenciones serán de aplicación las determinaciones y criterios del art.14.3 y 4. del PEPMF., siendo expresamente preceptivo el cumplimiento, previo a la autorización, de lo establecido en el Art.90 de la Ley de Aguas.

### **36.5.3. PROTECCIÓN ESPECÍFICA DERIVADA DE LA LEY DE COSTAS.**

De acuerdo con las determinaciones de la referida Ley los desarrollos urbanísticos que afecten a terrenos contiguos a la costa se encuentran afectados por las siguientes limitaciones que deberán respetarse en cualquier caso:

- Servidumbre de Protección.(art.25).  
Prohibición de nueva edificación residencial y otras en una franja de 100 m. desde la ribera del mar.
- Servidumbre de tránsito.(art.27).  
Exigencia de mantener condiciones de tránsito en una franja de 6 m., ampliables a 20 m., desde la ribera del mar.
- Zona de Influencia.(art.30).  
Franja de 500 m. desde la ribera del mar donde la densidad de edificación no podrá superar la media del suelo urbanizable del término, debiendo preverse reservas de aparcamientos.
- Accesos al mar.  
Previsión de accesos rodados cada 500 m. como mínimo y peatonales cada doscientos.

En la documentación gráfica se expresan, facilitadas por el organismo competente, la líneas de dominio público, tránsito y protección, su vigencia se ajustará a las variaciones que pudieran aprobarse por la Dirección General de Costas.

### **36.5.4. PROTECCIÓN DE LAS VIAS PECUARIAS.**

En el plano de (Plano I-3 Cualificación Ambiental del Territorio) se transcriben las dos vías pecuarias clasificadas en el término. Ambas con 10 de ancho se someten al régimen previsto en la Ley 3/95 de 23 de Marzo y el Reglamento de las Vías Pecuarias (Decreto 21/VII/98), sin que el PGOU altere su situación anterior.

En todo caso tendrán la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección .

## **37. DEL NUCLEO DE POBLACION.**

### **37.1. DEFINICION**

Se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones o usos del terreno que genera necesidades de servicios urbanos tales como suministro de agua potable, saneamiento, accesos o alumbrado, siendo susceptible de ser delimitado como suelo urbano.

Se entenderá que concurren las anteriores condiciones cuando coincidan de más de cinco viviendas en un radio menor de 100 mts, planteando exigencias de servicios urbanísticos comunes.

### **37.2. SUPUESTOS DE EXISTENCIA DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

Dentro del SUELO NO URBANIZABLE, se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población, en aquellos casos en que concurra alguna de las siguientes condiciones:

- Indicios manifiestos de incumplimiento de las condiciones de uso y edificación o de realización en la zona de una parcelación contraria a las exigencias de la explotación y con las características de una parcelación urbanística por contar con superficies inferiores a la parcela mínima agrícola.
- Existencia o construcción de instalaciones, servicios, edificaciones, señalizaciones o infraestructuras, innecesarias o inadecuadas al uso y naturaleza rústica de los terrenos.
- Concurrencia de agrupaciones de edificaciones familiares superiores a la media circundante, y en todo caso que representen densidades de más de 5 viv./Ha., que además no estén destinadas a vivienda permanente.
- Ocupación en la parcela con usos distintos a los rústicos, incluidos accesos y jardines, en proporción superior al 20% de su superficie total.



### **38. PROTECCIÓN ARQUEOLOGICA.**

En tanto no se produzca la declaración de Zona de Servidumbre Arqueológica se estará a lo previsto con carácter general en la legislación específica, en especial el Título IV de la Ley 3 de Julio de 1991 LPPHA.

No obstante el Capítulo 7 incluye un informe arqueológico del término que podrá ser utilizado por el Ayuntamiento como referencia a la solicitud de informes previos a las autorizaciones de intervenciones que pudieran afectar al patrimonio arqueológico.

La aparición causal o los descubrimientos arqueológicos supondrá la automática suspensión cautelar de licencias de cualquier tipo de actividad o intervención hasta que se determinen, por los órganos que correspondan, las intervenciones posibles, siendo de aplicación específica en estos casos las previsiones del art. 50 de la Ley PPHA 3/VII/91.

## **CAPITULO 5: NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO URBANO.**

### **39. OBJETO.**

Se establecen en el presente capítulo determinaciones en relación a la protección del medio urbano y la edificación.

El cumplimiento de estas determinaciones será condición necesaria para establecer la idoneidad de las intervenciones.

### **40. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS.**

La estrategia de protección en las áreas urbanas tiende a preservar los núcleos históricos de intervenciones que no se integren armoniosamente en su morfología, así como a proteger las vistas y el paisaje urbano, los conjuntos edificados o recintos singulares y los edificios de interés.

Con estos objetivos se establecen las siguientes determinaciones:

#### **40.1. PROTECCIÓN DE VISTAS Y PAISAJE.**

Cuando a criterio municipal o a instancia se prejuzgara que alguna intervención en curso o proyectada pudiera ocasionar perjuicios muy graves al tradicional disfrute de vistas desde espacios públicos o al paisaje, se suspenderán cautelarmente y razonadamente las licencias, recabando los informes que se consideren oportunos antes de la aprobación municipal, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan.

El Ayuntamiento podrá ordenar la retirada de carteles u otros elementos incluso informativos y de señalización, así como tendidos de las redes de servicios, aéreos o adosados a las fachadas de la edificación, cuando considera que perjudican a la contemplación de los conjuntos urbanos o de sus partes.

En estos casos corresponderá a las empresas responsables adoptar a su cargo las medidas necesarias para reponer las instalaciones a situaciones adecuadas sin perjuicio para los edificios o conjuntos urbanos.

## **40.2. PROTECCIÓN DE CONJUNTOS URBANOS.**

La protección de los conjuntos urbanos se instrumenta a través de las siguientes medidas.

- Se delimitan en los planos UNIDADES DE EJECUCION con objeto de instrumentar operaciones de conservación, recuperación o potenciación de recintos o edificaciones. El desarrollo de estos instrumentos será obligatorio en las plazos previstos.
  
- En las nuevas intervenciones en la edificación o en los espacios urbanos se cuidaran especialmente las soluciones formales, los materiales y los colores. Debiendo tramitarse con un período de información pública de 15 días todas aquellas intervenciones que por su magnitud, composiciones volumétricas o arquitectónicas, materiales o colores o cualquier otra circunstancia, a criterio municipal, puedan suponer un impacto destacable en el medio urbano.

## **40.3. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

Se establece una protección general de toda la edificación instrumentada a través de las siguientes medidas:

- Se ejercerán por el Ayuntamiento las acciones legales necesarias para exigir de los propietarios de las edificaciones el ejercicio positivo del deber de conservación según los arts. 21.1, 245 y 246 de la L.S., evitando la declaración de ruina cuando existan síntomas de dejación del referido deber. (Ordenanza de las Edificaciones . Ruina.)
  
- Se ordenaran las ejecuciones subsidiarias que en este sentido procedan.
  
- Se promocionará la inversión en rehabilitación y transformación de edificaciones SUNH. aplicando a las licencias de este tipo reducciones en las tasas municipales.
  
- Se prestará o gestionará asesoramiento para las intervenciones de restauración, rehabilitación o conservación.
  
- En las áreas de los Nucleos Históricos y Ensanches de Nucleos Historicos, las nuevas intervenciones en la edificación o en los espacios urbanos cuidaran especialmente las soluciones formales, los materiales y los colores, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- Composiciones cúbicas y regulares.
- Revestimientos continuos lisos en fachadas.
- Color exterior blanco.
- Dimensión máxima de cualquier volumen 20 m.

Debiendo tramitarse mediante Estudio de Detalle un Estudio de Impacto de cualesquiera otras soluciones. El estudio contendrá documentación comprensiva de las propuestas y composiciones fotográficas o perspectivas de su implantación en el entorno desde una visión próxima y lejana.

#### **41. CATALOGO DE EDIFICIOS Y RECINTOS A PROTEGER.**

Para las áreas del suelo urbano consolidado se estará a lo previsto para el Núcleo Histórico.

Las edificaciones tradicionales, en el suelo no urbanizable, que representan tipologías arquitectónicas autóctonas, se consideran protegidas a los efectos de las intervenciones que sobre ellas pudieran autorizarse, siendo de aplicación el mismo régimen definido para la PROTECCIÓN GENERAL en el Nucleo Histórico.

Sin perjuicio de las catalogaciones incluidas en el presente Planeamiento, en todo momento el Ayuntamiento podrá declarar aisladamente edificaciones, recintos o parajes, que en orden a sus valores intrínsecos sean susceptibles de protección específica, estableciendo en cada caso su régimen.

La aparición de indicios sobre la existencia de edificios o recintos susceptibles de ser declarados Bienes de Interés Cultural según los criterios de la Ley del Patrimonio, hará que las intervenciones se ajusten a las previsiones de dicha Ley.

## **CAPITULO 6: DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS.**

### **42. NORMAS DE REGULACION DE ÁREAS REESTRUTURADAS**

#### **42.1. SITUACIONES PREEXISTENTES. FUERA DE ORDENACIÓN.**

Se consideran ÁREAS RESTRUCTURADAS aquellas que en el momento de la aprobación del Plan General cuenten con edificaciones o usos no adaptados a sus previsiones.

Salvo en los casos expresamente indicados, las parcelas cuyas construcciones actuales no se ajusten a las determinaciones establecidas por el PGOU., no se consideraran fuera de ordenación a los efectos del art. 137 L.S.

En estos casos se mantendrá el régimen urbanístico que las permitió salvo que se pretenda alterar el uso o afectar mediante intervenciones de reforma a más del 50 % de la edificación, circunstancias que supondrán su transformación al régimen que se deriva de estas Normas.

Se exceptúan de tal situación y por tanto se considerarán “fuera de ordenación”, las que quedan fuera de alineación invadiendo sistemas generales o locales de espacios libres o comunicaciones, así como las edificaciones o instalaciones incluidas en ámbitos de actuación sistemática previstos por el PGOU, que contengan usos, alturas, ocupaciones o alineaciones que puedan impedir o sean contrarios a las determinaciones previstas.

#### **42.2. NUEVAS PROPUESTAS DE TRANSFORMACION.**

Podrán plantearse operaciones de transformación de las TIPOLOGÍAS o USOS previstos en SUELO URBANO por las presentes NORMAS URBANISTICAS, en las siguientes condiciones:

##### **42.2.1. TRANSFORMACIÓN TIPOLOGICA.**

A través de un EXPEDIENTE DE TRANSFORMACION TIPOLOGICA podrán alterarse las tipologías previstas, siempre que no se superen, mediante tal procedimiento, los aprovechamientos que es posible materializar por aplicación directa del conjunto condiciones asignadas por el PGOU. a las áreas que se pretendan transformar.

Con este objeto, habrá de tramitarse un ESTUDIO DE DETALLE, sobre el ámbito mínimo de una manzana, definiendo ordenaciones regulares de volumen que establezcan alineaciones exteriores e interiores de la edificación, que podrán ser distintas de las alineaciones oficiales, pero sin superarlas.

En estos casos los ESTUDIOS DE DETALLE deberán definir, en su caso, la estrategia de gestión y urbanización, estableciendo si fuere necesario el SISTEMA DE ACTUACION.

Las ámbitos mínimos a estos efectos serán los previstos por el PGOU para asignación de usos y en todo caso los que puedan establecerse por el Ayuntamiento.

La transformación de tipología no supondrá aumento de edificabilidad ni provocará la aparición de medianerías vistas.

#### **42.2.2. TRANSFORMACIÓN DE USOS.**

La modificación de los USOS GLOBALES asignados por el Plan General a los distintos Ambitos de Desarrollo Urbanístico del Suelo Urbano No Consolidado o en Transformación y del Suelo Urbanizable, unicamente podrán producirse mediante la modificación puntual del propio Plan.

Podrá sin embargo tramitarse un EXPEDIENTE DE TRANSFORMACION DE USO para modificar los USOS GLOBALES del Suelo Urbano Consolidado y los usos CARACTERISTICO y PORMENORIZADO asignados a las Areas de Ordenación Detallada, Manzana u otro Ambito de Desarrollo Urbanístico, sin afectar al resto de las condiciones establecidas, respetando además las siguientes:

- No podrán alterarse los usos establecidos con caracter VINCULANTE para los distintos Ambitos de Desarrollo Urbanístico en las fichas de condiciones urbanísticas o cuadros de aprovechamientos.
- Se consideraran en todo caso vinculantes para sus parcelas los usos Dotacionales Públicos.
- Los usos dotacionales de catacter privado podrán modificarse justificadamente siempre que el cambio de uso quede compensado por la previsión de otra localización para el uso dotacional con carcteristicas similares, en el mismo Ambito de Desarrollo Urbanístico, de tal forma que no se produzca la eliminación de tales reservas de uso.

- El nuevo USO GLOBAL ha de ser compatible con los de los ambitos contiguos, de acuerdo con el cuadro de compatibilidades de uso
- Los nuevos USOS PORMENORIZADO O CARACTERISTICO han de pertenecer al mismo uso global.
- Los usos consolidados incompatibles con el pretendido, en el ámbito de transformación, no supongan más de un 30 % de la superficie construida posible.

El expediente de transformación de uso se tramitará según el procedimiento previsto para los ESTUDIOS DE DETALLE.

Las ámbitos mínimos a estos efectos serán los previstos por el PGOU para asignación de usos y en todo caso los que puedan establecerse por el Ayuntamiento.

Las transformaciones de uso no podrán suponer aumento de edificabilidad.

**42.2.3.** Cuando a consecuencia de los expedientes de transformación resulte necesario repartir cargas y beneficios, se consideraran siempre las actuaciones como ACTUACIONES SISTEMATICAS, siendo de aplicación las CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR y los aprovechamientos por defecto allí previstos.

### **43. NORMAS DE RÉGIMEN TRANSITORIO.**

- Las siguientes disposiciones, de régimen transitorio regularan las actuaciones con carácter general durante el período aprobatorio del PGOU.
- En función de las previsiones del art. 120 R.P., las aprobación inicial del PGOU determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. No obstante podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

A los efectos de precisar el régimen transitorio derivado del período aprobatorio del PGOU. se establecen las siguientes situaciones:

#### **43.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

Podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente hasta la aprobación inicial del Plan, siempre que los aprovechamientos que pretendan materializarse sean iguales o inferiores a los previstos por las nuevas determinaciones y los usos resulten compatibles.

En los casos en que el nuevo régimen suponga aumento de aprovechamientos, las diferencias entre los del régimen vigente y el nuevo no se consideraran apropiables hasta la aprobación definitiva, haciéndose constar esta circunstancia en la licencia.

#### **43.2. SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR.**

- En los ámbitos de UNIDADES DE EJECUCION que cuenten con ESTUDIOS DE DETALLE y que hubieren ya materializado las cesiones dotacionales, se mantendrá el régimen que se deriva de tales aprobaciones, sin perjuicio de la posibilidad de adaptarse al nuevo régimen mediante la repetición de las tramitaciones oportunas.

- En las áreas incluidas en UNIDADES DE EJECUCION por el régimen anterior y cuyo desarrollo no se hubiera producido, será de aplicación el nuevo régimen, que en los casos en que se incluyan en actuaciones sistemáticas estará determinado por las condiciones de desarrollo establecidas por el Plan para las correspondientes UNIDADES DE EJECUCION.

En ningún caso las adaptaciones al nuevo régimen podrán suponer disminución de la cuantía de las cesiones ya producidas por haberse concluido la tramitación de los proyectos de compensación o reparcelación y su inscripción en el registro.

#### **43.3. SUELO URBANIZABLE.**

En los casos en que cuente con planeamiento de desarrollo y proyecto de equidistribución aprobado, se mantendrá el régimen que se deriva de tales aprobaciones, sin que opere la suspensión de licencias.



En los ámbitos de los planes parciales aprobados podrán proponerse modificaciones siempre que de ellas no se desprenda aumento de los aprovechamientos permitidos por los planes parciales, ni se altere el régimen de equidistribución derivado de los proyectos de compensación aprobados. En tales casos habrá de tramitarse el correspondiente documento de modificación justificando la coherencia de las nuevas soluciones propuestas en relación con la ordenación vigente.

#### **43.4. SUELO NO URBANIZABLE.**

Podrán concederse licencias de acuerdo con el régimen anterior siempre que se respeten las condiciones generales y de protección establecidas por el nuevo Plan.

Podrá igualmente autorizarse la instalación de invernaderos cuyas tramitaciones se hubieren iniciado antes de la aprobación del presente plan siempre que se emplacen en zonas de vega al norte de la CN-340 y se cumplan las condiciones establecidas en los apartados b y c de la Norma 32.3.1.1.

#### **43.5. EXPEDIENTES EN TRAMITACION.**

Los expedientes ya iniciados en el momento de la aprobación del Plan, sobre los que ya hubiera recaído alguna aprobación o se les hubiera requerido documentación complementaria y/o hubieran sido remitidos a otros organismos, en función de sus competencias, continuarán su tramitación de acuerdo con las previsiones del régimen anterior.

Cuando de tales procedimientos se deriven acuerdos administrativos firmes relativos a parcelas incluidas por el presente Plan, en actuaciones sistemáticas, se consideraran excluidas de los correspondientes ámbitos, resolviendo los Estudios de Detalle las incidencias que pudieran plantearse.

En los casos en que, de acuerdo con las regulaciones de procedimiento vigentes, proceda declarar la caducidad de los expedientes, será de plena aplicación el régimen que se deriva del presente planeamiento.

## **CAPITULO 7. NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS NUCLEOS HISTORICOS.**

### **1. DETERMINACIONES GENERALES.**

#### **1.1. OBJETO Y NATURALEZA.**

Las presentes NORMAS tienen por objeto el establecimiento de las referencias específicas para el desarrollo urbanístico de los NUCLEOS HISTORICOS de SALOBREÑA.

Su condición, vinculación, obligatoriedad y demás consideraciones en relación con su naturaleza jurídica se desprenden de las disposiciones emanadas de la legislación sobre el regimen del suelo y patrimonio vigentes y los reglamentos o normativa sectorial que las desarrollan.

#### **1.2. AMBITO, VIGENCIA Y EFECTOS.**

La delimitación del núcleo histórico de Salobreña y de los núcleos de Lobres, La Caleta y La Guardia que se contienen en la documentación gráfica constituyen el ámbito territorial de referencia para la aplicación del presente capítulo, en el marco del conjunto de determinaciones del PLAN GENERAL.

#### **1.3. SUPEDITACION LEGISLATIVA.**

Las determinaciones del presente Capítulo se entienden sometidas al regimen legal de protección que fuere de aplicación a tenor de las previsiones de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y Ley 1/91 de 3 de Julio del Patrimonio Histórico de Andalucía, que prevalecerá sobre estas.

El núcleo de Salobreña no cuenta con declaración expresa de CONJUNTO HISTORICO por cuanto un antiguo expediente a tal efecto no llegó a concluirse, no obstante el presente Plan propone una delimitación a efectos de establecer un regimen específico de protección y en su caso de referir posteriores decisiones sobre su inclusión en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

En todo caso serán de aplicación expresa las siguientes disposiciones:

- Ley 1/91 de 3 de Julio del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ley 16/85 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español.
- Decreto 571/63 de 13 de Marzo.
- Art.93 de la Ley del Suelo 1/97 de 28 de Junio.

## **2. OBJETIVOS Y PLANTEAMIENTOS GENERALES.**

La necesidad, asimilada ya a la cultura de la época, de mantener el casco antiguo como referente histórico y cultural, requiere en términos urbanísticos, como objetivo genérico, el establecimiento de una estrategia tendente a la protección y rehabilitación integral, no solo en orden a su adecuada valoración, sino al mantenimiento y potenciación de los componentes específicos y diferenciales que, en relación a otras situaciones, representa el núcleo de Salobreña.

Con este objeto resulta necesario identificar los elementos que conforman el conjunto de valores concurrentes en la conformación y comprensión del núcleo histórico, definiendo el marco de referencia para su desenvolvimiento.

En el caso de Salobreña a los valores acumulados de su propio bagaje histórico se añaden las peculiaridades de sus situaciones de implantación, confiriendo todo ello un especial carácter singular al núcleo.

Se consideran por tanto fundamentalmente dos circunstancias de referencia para un adecuado encuadre normativo de las intervenciones en el núcleo histórico:

- La identificación, valoración y protección de los elementos histórico-culturales.
- Las condiciones de implantación.

Pero además, desde los planteamientos del Plan General, se considera que la protección del núcleo histórico, sin perjuicio del esfuerzo normativo, requiere la implementación de políticas de intervención e inversión y otras relacionadas con aspectos de sociología urbana.

Con tales referencias se establece una estrategia para el nucleo histórico estructurada en las siguientes bases de actuación:

- Plan de Comunicación para la Dinamización del Casco Antiguo.
- Normativa de Regulación de Intervenciones.
- Identificación y catalogación de elementos singulares.
- Programa de Intervención.
- Delimitación del Conjunto Histórico y Catálogo.

Se trata por tanto de coordinar las directrices de ordenación y desarrollo, con medidas de gestión e inversión y programas de animación, concienciación y colaboración ciudadana.

## **2.1. PLAN DE COMUNICACION PARA LA DINAMIZACIÓN DEL CASCO ANTIGUO.**

Puesto en marcha en 1997 por el Ayuntamiento, se trata del desarrollo de una serie de iniciativas de comunicación y actividades socio-culturales tendentes a la divulgación y valoración del casco antiguo, fomentando la participación y corresponsabilidad ciudadana en la adopción de medidas de mejora y dignificación de sus condiciones de habitabilidad.

Desde este plan se desarrollan programas radiofónicos, campañas de publicidad, exposiciones fotográficas, concursos de tratamiento y embellecimiento de elementos urbanos, campañas de divulgación escolar, programas de animación cultural de la escena urbana, encuestas, etc.

A través de estas actividades se han logrado ya objetivos de mejora de la escena urbana y de concienciación ciudadana.

## **2.2. NORMATIVA DE REGULACION DE INTERVENCIONES.**

Se incluye en el presente capítulo con objeto de regular y encuadrar todo tipo de intervenciones en el Nucleo Histórico procurando el mejor entendimiento entre ellas y los objetivos generales de protección y potenciación de sus valores.

Por una parte mediante la regulación normativa producida desde el planeamiento, en el marco de la legislación específica (básicamente legislación sobre el Suelo y el Patrimonio), se pretenden regular intervenciones sobre la edificación, la traza y la urbanización de la ciudad antigua.

Además desde la legislación específica y en particular la de régimen local, se podrá incidir en cuestiones de uso y mantenimiento de la ciudad, de accesibilidad, tráfico y aparcamientos, de prestación de servicios y transporte público, etc.

### **2.3. IDENTIFICACIÓN Y CATALOGACION DE ELEMENTOS SINGULARES.**

Además de los bienes declarados BIC o incluidos en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y respondiendo a las previsiones de la legislación sobre el patrimonio y a la propia sensibilidad de las instituciones locales se redacta un catalogo abierto, incluido en documento anexo, recogiendo aquellos elementos urbanos considerados susceptibles de ser objeto de medidas de protección en función de la concurrencia en ellos de valores de carácter histórico, artístico, arqueológico, ambiental, tipológico, etc.

### **2.4. PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN.**

A efectos de instrumentar las políticas de protección y potenciación del Nucleo Histórico fue constituida una comisión institucional, impulsada desde el Ayuntamiento y con la presencia de instituciones provinciales y regionales, con objeto de definir y coordinar una serie de inversiones.

En el momento actual se encuentra redactado un documento previo de referencia a tales actuaciones. En todo caso se define en el apartado 7 del presente Capítulo una estrategia basada en Programas de Rehabilitación Integral sobre ámbitos concretos.

### **2.5. DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO Y CATALOGO.**

El ámbito delimitado por el Plan General como Conjunto Histórico representa una propuesta a efectos de su inclusión en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, estableciéndose entre tanto un régimen de protección basado en la normativa específica del presente capítulo completada con el CATALOGO de elementos especialmente protegidos .

La propuesta supone además la declaración del ámbito como area sujeta al ejercicio de los derechos de TANTEO Y RETRACTO regulados por el CAPITULO TERCERO del TITULO OCTAVO de la Ley del Suelo.

### **3. DEFINICION DEL AMBITO DEL NUCLEO HISTORICO DE SALOBREÑA.**

Como queda dicho Salobreña se sitúa sobre un promontorio aislado en la vega costera, a 600 metros del litoral. Su altitud se extiende desde la cota 8 sobre el nivel del mar, en la base de la Peña y la cota 100 en el Castillo.

El núcleo urbano se escalona en fuertes pendientes que salvan un desnivel de 90 m. en 200 m. por su cara Este. La cara Oeste presenta un frente vertical de formación rocosa que desciende abruptamente hasta la Vega.

#### **3.1. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION.**

En la historia de la evolución urbana de Salobreña se identifica el ámbito que denominamos del NUCLEO HISTÓRICO por su correspondencia con el del promontorio rocoso sobre el que se han desarrollado los distintos asentamientos a lo largo de la historia, configurando la característica y singular imagen de la ciudad como resultado de la acumulación de una serie de decisiones edificatorias aisladas, sobre una compleja y caprichosa topografía.

Lo específico en Salobreña, sin perjuicio de la singularidad de su Castillo no es la concentración de elementos edificatorios singulares, o las cultas aportaciones arquitectónicas o urbanísticas de sus distintas épocas, sino lo anecdótico de su implantación, de los juegos de volúmenes, de la arquitectura anónima sobre la roca, de la traza anárquica y en definitiva de la posibilidad de autocontemplación.

El ámbito que denominamos del Núcleo Histórico, que encierra y supera el CONJUNTO HISTÓRICO, se encuentra geográficamente delimitado de Norte a Sur por las calles Cuesta de Caracho, Portichuelo, Cristo, Antonio Machado, Fabrica Nueva, Camino de la Playa y Fuente. Por el poniente la topografía presenta un tajo, casi vertical en algunos puntos, por lo que el recinto urbano estaba controlado. La parte más elevada del tajo corresponde con la muralla del Castillo que se dispone aprovechando las privilegiadas posiciones defensivas que ofrecía la configuración natural del promontorio.

La adopción del ámbito se justifica por una parte en su clara definición geográfica, pero sobre todo en la correspondencia con una forma de producirse la ciudad, vinculada a las servidumbres que imponen las condiciones topográficas y geológicas del soporte y a las características peculiares de un sistema acumulativo de decisiones aisladas, espontáneas y no programadas.

El ámbito encierra la ciudad antigua y sus sucesivos ensanches, constituidos por un lento proceso de colmatación que si inicialmente estaba justificado en condiciones defensivas, es indudable que en los últimos tiempos lo fue por la importancia productiva de la vega, cuya frontera quedaba nítidamente perfilada por la delimitación descrita y únicamente superada recientemente, a partir de los años setenta, mediante crecimientos claramente diferenciados.

### **3.2. EVOLUCION HISTORICA.**

La primera población de que se tiene noticia en el actual emplazamiento de Salobreña se sitúa en la Edad de Bronce, si bien en el término municipal se ha encontrado algún vestigio perteneciente al paleolítico, tanto en el monte Hacho como en la Cueva del Capitán, que indican la presencia de pobladores pertenecientes a la cultura de las cuevas, particularmente en las laderas que se extienden por encima del actual casco urbano de Lobres.

Los restos de enterramientos encontrados al pie de los muros del Castillo, así como en el propio monte Hacho, demuestran la existencia en Salobreña de una población perteneciente a la cultura argárica que se desarrolla en la región entre los años 1700 a 1200 a.c. Se conservan de este periodo algunos restos cerámicos, ajuares funerarios y restos humanos en el museo Arqueológico Provincial.

La fundación de una factoría fenicia en Salambina entre los siglos VII y VI a.d.c. relacionada con las colonias de Sexi y Abdera es mencionada por los historiadores romanos. La fusión de las culturas nativa y colonizadora dará auge económico a la zona, auge que pervivirá durante la dominación cartaginesa que debió apreciar la importancia estratégica de la situación de Salobreña en su esfuerzo de potencia mediterránea en pugna con Roma.

Tenemos noticia de Salobreña en los escritos de geógrafos e historiadores romanos como Estrabón, Plinio, Mela y Claudio Ptolomeo.

La conquista de la península por la civilización romana se consolidará definitivamente hacia el 138 a.c. significando no sólo el dominio militar sino profundas transformaciones culturales y su integración en el Imperio. Salobreña quedó inscrita en la provincia Bética y sería afectada por el impulso del proceso urbano anejo al régimen municipal romano.

Subsisten o pervive la noticia de restos romanos de diversa índole en Salobreña. Se han encontrado restos cerámicos en la Vega y quizá en la acrópolis, en los cimientos del Castillo. La existencia de alfarerías es segura a la vista de los fragmentos de anforas y vasijas aparecidos en el camino de los Barreros o en el Cortijo Pontiví.

Los intercambios y unificación cultural se incrementaran durante este periodo por la importancia de las vías de comunicación emprendidas por los Romanos, y, en nuestro caso, por la Vía Augusta, calzada que desde levante pasará por Acci, Almería, Murgi, Salambina, Sexi y Menoba.

La cristianización del territorio comienza en época temprana y así, en el concilio de Elvira (comienzos del siglo IV ) participará un representante de la Iglesia de Salambina.

Las obras de fortificación hispano-musulmana que transforman la acrópolis de Salobreña y le darán importancia estratégica, comenzarian muy pronto a partir de su conquista sin resistencia por Abdelaziz, hijo de Muza, en 713.

A partir de mediados del siglo XII se tienen ya referencias directas a Salobreña en los textos hispanoárabes: El Edrisi habla del Castillo y la Alqueria en su Geografía Universal (1154), germen de lo que, posteriormente, durante la época nazarí, será su fortaleza-prisión que encerrará a Yusuf III y Muhammad el Zurdo, liberado por los Abencerrajes.

En torno al castillo surgirá la medina árabe compuesta por los barrios de la Villa, el Albaicin y el Brocal, situados sobre los dos brazos de la Peña.

Los restos de las murallas son todavía visibles en algunos puntos, como la calle Bóveda, el Brocal, etc. Extramuros se producen algunos arrabales como el de las Chozas, y la Loma.

La reconquista de la Ciudadela por los Reyes Católicos se produce en 1489, situación que no se estabilizará hasta años después.

En el Siglo XVI, época de la rebelión de los moriscos, la población de Salobreña oscila mucho según las fuentes consultadas, probablemente de alrededor de 360 habitantes dentro de la muralla.

La expulsión de los moriscos y los constantes ataques de la piratería turca y berberisca hace que en el siglo XVIII la población de la costa escasee y se concentre en los Castillos y lugares fortificados como es el caso de Salobreña. Y así, y con mayor incidencia a partir del XVIII la población aumenta en los barrios extramuros con una tipología de casas pequeñas de características mediterráneas. El Catastro del Marqués de la Ensenada de 1752 da una población de 1151 habitantes.



### **3.3. PROPUESTA DE DESAGREGACION.**

En función de su propia evolución histórica, que no es ajena a la configuración física del medio, es posible establecer una propuesta de desagregación a los efectos del tratamiento normativo y estrategias de intervención, que se concreta en las siguientes zonas, identificadas en la documentación gráfica:

#### **3.3.1. CONJUNTO HISTORICO.**

Se corresponde con la ciudad amurallada, encerrando por tanto las zonas más antiguas de la ciudad medieval, incluyendo los barrios de La Villa, El Brocal y Albaycin Alto, que junto con el barrio Faldas del Castillo, aunque posterior, conforman el asentamiento de la ciudad antigua. La delimitación propuesta se contiene los planos de ordenación.

#### **3.3.2. ARRABALES.**

Se trata de los ensanches de la ciudad medieval, cada una de ellos claramente delimitado de forma independiente por coincidir con ámbitos geográficos definidos cuya ocupación se ha ido consolidando a lo largo del tiempo habiendose producido en algún caso en tiempos recientes.

En este grupo se incluyen los siguientes barrios, igualmente identificados en los planos:

- Arrabal de la Villa.
- Las Chozas.
- La Loma.
- La Fuente.

El ámbito de la Fuente encierra el Albaycin bajo de mayor interés y antigüedad y los posteriores y contemporáneos ensanches de la parte media y baja de la ladera que son en realidad los que conforman el barrio de La Fuente.

Del arrabal de Las Chozas se separa la cornisa del poniente comprendida entre la C/ Antequera y el tajo sobre la vega, que por sus especiales características requiere un tratamiento diferenciado.

#### **4. ESTRUCTURA URBANA.**

La estructura de la ciudad es en definitiva el conjunto de elementos que imprimen y definen el carácter identificador y diferenciador de la ciudad, estableciendo las reglas o el orden, en ocasiones oculto, del proceso de evolución.

Se consideran elementos fundamentales, determinantes del desarrollo urbano histórico, y por tanto integradores e identificadores de la estructura urbana de Salobreña, los siguientes:

a).- La morfología del propio soporte geográfico.

Sin duda el elemento fundamental al que se supeditan o del que son fuedatarios los demás. Se trata de un sorprendente fenómeno geográfico que dispone un promontorio aislado y rocoso de unas 35 Has., elevándose hasta 100 m. de la plana vega que lo acoge y todo ello a 600 m. de distancia de la ribera del mar.

b).- La historia.

La presencia de las singularidades geográficas no pasa desapercibida a lo largo de la historia dejando las distintas civilizaciones las huellas de su paso, aportaciones que cuando perviven, constituyen ELEMENTOS HISTÓRICOS y en ocasiones ARTÍSTICOS, expresivos de la creatividad y sensibilidades de aquellas culturas. El patrimonio histórico que conforman los restos de la ciudad antigua y los edificios singulares que perduran, constituyen elementos de la estructura urbana. Se indentifican y catalogan.

c).- La organización espacial en barrios.

La complejidad topográfica del soporte y sus propias aptitudes y sugerencias en relación con otros aspectos de carácter histórico o socio-económico han determinado y condicionado a lo largo el tiempo la evolución del asentamiento.

De esta forma mientras el mantenimiento de condiciones defensivas determinó los criterios de implantación en una época, ocupándose las cotas altas del promontorio delimitadas topográficamente por tajos de gran desnivel, posteriormente fueron ocupándose sucesivamente ámbitos geográficos anexos, hasta llegar a la ocupación plena. Algunos de estos ámbitos, como Las Chozas o La Loma, aun se identifican como barrios.

d).- La edificación, los conjuntos y la imagen urbana.

Nuevamente la topografía marca carácter produciendo obligadamente tipologías edificatorias propias del acoplamiento a la pronunciada ladera. Mediante el ajuste a las condiciones del soporte los conjuntos urbanos, muy distantes de modelos racionales y programados de crecimiento, son el resultado de un lento proceso de decisiones edificatorias aisladas con un resultado sorprendente.

e).- El sistema principal de accesos.

El acceso a las zonas altas del promontorio estaba obligadamente vinculado a las vaguadas, y los recorridos a los incidentes de la topografía. El sistema actual de accesos es hereditario de estas situaciones y determina fundamentalmente la estructura de la ciudad.

f).- Espacios libres, usos y dotaciones.

La organización espacial de la ciudad a lo largo de la historia ha consolidado una dialéctica urbana entre espacios abiertos y cerrados nuevamente sorprendente, haciendo de la secuencia entre las amplias y lejanas vistas y las estrechas y recortadas calles, una especial característica de la escena urbana junto con el uso predominantemente familiar de la edificación y la disposición de los edificios dotacionales en relación a los espacios de vistas abiertas referidos.

## **5. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO.**

Dos aspectos fundamentales guían los enunciados normativos, constituyendo su referencia interpretativa:

- La necesidad de mantener la ciudad viva y por tanto de reconocer el valor de la evolución en un ejercicio permanente de adaptación.

- La preponderancia de la imagen general frente al anecdotario de la confrontación estilística.

Desde tales premisas la regulación de las intervenciones se estructura por una parte en medidas para la mejora de las condiciones de habitabilidad y en consecuencia de la calidad de vida de la ciudad, y por otra en encuadrar el proceso de renovación urbana en el marco de las pequeñas decisiones, controlando la escala de las mismas para su mejor adaptación al conjunto.

Con estas referencias se define una estrategia basada en las siguientes medidas:

- Mejora de las condiciones de accesibilidad.
- Tratamiento global de las áreas desagregadas.
- Establecimiento de condiciones para el mantenimiento y renovación de la edificación.
- Identificación y protección de elementos singulares.
- Propuestas puntuales de mejora de la escena urbana.

A efectos de su instrumentación se estructuran una serie de determinaciones:

- Normas Generales de Intervención.
- Programas Especiales de Rehabilitación Integral en cada área desagregada y estrategia de gestión.
- Plan de mejora de Accesibilidad.
- Normativa para regular la protección, el mantenimiento y renovación de la edificación.
- Delimitación de Conjunto Histórico, Catalogo de elementos protegidos y sus Condiciones de Protección.
- Normas Particulares de Protección.
- Protección Arqueológica.

En su conjunto el desarrollo de los puntos anteriores resulta asimilable a un Plan Especial del Nucleo Histórico

## **6. NORMAS GENERALES DE INTERVENCION.**

Las siguientes normas establecen los criterios y objetivos básicos para regular el desarrollo de los Nucleos Históricos de Salobreña, Lobres, La Guardia y La Caleta, así como las estrategias de gestión. Constituyen la referencia generica y obligada del conjunto de intervenciones de cualquier tipo que puedan plantearse.

### **6.1. AMBITOS DE INTERVENCION GLOBAL.**

Los ámbitos desagregados que se delimitan en los planos serán la referencia espacial para la redacción de los PROGRAMAS DE REHABILITACION INTEGRAL (PRI) a que se refiere la Norma 7.

Hasta la aprobación de los distintos PRIs. no podrán plantearse operaciones de remodelación interior o actuaciones urbanísticas sectoriales que afecten a la estructura, morfología o trazado urbano de los distintos ámbitos, globalmente considerados.

No podrán en consecuencia autorizarse:

- Operaciones inmobiliarias de gran escala o que supongan desde una gestión unitaria la agrupación de tres o más parcelas completas de las actualmente existentes.
- Intervenciones edificatorias que representen un impacto en la volumetría y estructura urbana actuales por alterar conjunta y simultáneamente las ocupaciones, tipologías y usos preexistentes o contar con cuerpos de edificación de dimensión superior al doble de la media de la edificación existente en el ámbito o conjunto urbano de implantación (PRi. o manzana).
- Operaciones de remodelación urbana que impliquen alteraciones parcelarias o vinculaciones urbanísticas afectando a más de tres parcelas actuales.

Podrán sin embargo desarrollarse las siguientes intervenciones:

- Las que se deriven del Plan de Accesibilidad.
  - Las que tengan por objeto intervenciones puntuales en espacios o edificios catalogados y se ajusten a las condiciones de protección establecidas en el catálogo.
  - Las que se deriven del desarrollo de UNIDADES DE EJECUCION.
  - Las de mantenimiento o sustitución aislada de edificaciones que se ajusten a las NORMAS PARTICULARES DE MANTENIMIENTO O RENOVACIÓN. (Norma 9).
  - Rectificaciones puntuales de la trama urbana que se ajusten a las determinaciones siguientes.
- Hasta la aprobación del Plan Especial previsto se consideran “Fuera de Ordenación” las edificaciones existentes adosadas a la Muralla del Castillo que en los planos de ordenación se excluyen de las áreas edificables.

## **6.2. INTERVENCIONES PUNTUALES EN LA TRAMA Y ESTRUCTURA URBANA.**

Únicamente serán autorizables las rectificaciones puntuales de alineaciones que, propias del desarrollo natural de la ciudad, puedan proponerse afectando a parcelas aisladas, con objeto de procurar resolver ligeros desajustes de la trama actual, en orden a su coherencia y condiciones de accesibilidad.

Para la autorización de tales intervenciones el Ayuntamiento tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- No afectaran a la estructura urbana, ni supondrán limitaciones para las decisiones posteriores de los PRIs.

- No podrán impedir o dificultar la apertura de itinerarios o posibilidades de conexiones viarias que mejoren las condiciones de accesibilidad.
- Se tramitaran mediante un ESTUDIO DE DETALLE.

### **6.3. NORMAS GENERALES DE PROTECCION MANTENIMIENTO Y RENOVACION DE LA EDIFICACION.**

- Con carácter general, las intervenciones en la edificación en el NUCLEO HISTORICO, habrán de cumplir el conjunto de determinaciones establecidas por el PGOU y específicamente las Normas Particulares de Protección.

- La edificación como elemento conformante de la imagen urbana será objeto de protección con carácter general, prohibiéndose cualquier intervención disonante en relación con la propia edificación o con el entorno.

- Los propietarios de las edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato. (art 21 L.S.), siendo sancionables las situaciones de ruina cuando sea manifiesto el abandono del edificio o la dejación en el ejercicio del deber de conservación.

- Se considera objeto de protección expresa el uso público de las edificaciones que tengan tal carácter.

### **7. PROGRAMAS DE REHABILITACION INTEGRAL. PRIs.**

Los PROGRAMAS DE REHABILITACION INTEGRAL constituyen los instrumentos básicos para el desarrollo de políticas de mejora y renovación urbana en sus ámbitos.

Tendrán por objeto definir las inversiones públicas y privadas a desarrollar en orden al logro los objetivos específicos establecidos en cada caso.

Serán impulsados y coordinados por el Ayuntamiento o la Comisión Institucional para el Nucleo Histórico de Salobreña CINH, creada a instancia municipal y constituida con representación de las Administraciones competentes en materia de gestión e inversión en los nucleos históricos.

Se tramitarán de acuerdo con lo previsto en el art. 116 L.S. y concordantes de sus reglamentos previa formulación del correspondiente convenio específico entre las administraciones representadas en la CINH, instrumentando sus determinaciones y comprometiendo los recursos derivados de las determinaciones de cada PRI.

Sin perjuicio de nuevas propuestas que puedan aprobarse siguiendo el procedimiento que se deriva del art. 38 del RGU. de la Ley del Suelo, los PRIs. previstos son:

- PE de mejora de las condiciones de accesibilidad al NUCLEO HISTORICO.
- PRI.1. Faldas del Castillo.
- PRI.2. LA VILLA.
- PRI.3. ALBAYCIN
- PRI.4. C/ANTEQUERA.
- PRI.5. LAS CHOZAS.
- PRI.6. LA LOMA.
- PRI.7. ARRABAL VILLA.
- PRI.8. LA FUENTE.
- PRI.9. LADERA DEL CASTILLO.

Además de ajustarse a las condiciones generales de desarrollo que se establecen en las correspondientes fichas, sus contenidos tratarán de forma suficiente los siguientes aspectos:

### **7.1. OBJETIVOS.**

- Habrán de resolver los objetivos en cada caso establecidos con el grado de precisión necesario para ser desarrollados mediante sistemas de actuación y proyectos de ejecución de urbanización y/o edificación.
- Establecerán determinaciones globales y pormenorizadas sobre la estructura urbana y la edificación.

## **7.2. ESTRATEGIA DE GESTION Y EJECUCION.**

- Serán redactados por el Ayuntamiento o la CICH.
  
- Su referencia espacial serán los ámbitos desagregados definidos en los planos si bien los propios planes podrán contener rectificaciones justificadas los mismos.
  
- Habrán de definir programas de actuación y estudios económicos financieros, así como los instrumentos, sistemas y plazos de gestión con la justificación de los recursos previstos y los convenios o procedimientos para su obtención.
  
- Se ejecutaran por los procedimientos y plazos por ellos definidos.

## **8. PLAN DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD.**

Tendrá por objeto el estudio global del conjunto de aspectos relacionados con la accesibilidad y el transporte en el Nucleo Histórico y la elaboración de propuestas que incidan en la mejora de las condiciones actuales.

Deberá definir y jerarquizar con relación a las determinaciones de la presente normativa, las intervenciones en el sistema global de accesos, especificando las medidas a adoptar sobre:

- Recorridos y Vias principales.
- Recorridos y vias secundarias y accesos restringidos a residentes.
- Areas peatonales.
- Medios de transporte.
- Espacios de distribución y aparcamiento.

Contemplará provisiones específicas sobre aparcamientos vinculando espacios perimetrales al NH en las zonas de ensanche.

Será impulsado y coordinado por el Ayuntamiento o la Comisión Institucional para el Nucleo Histórico de Salobreña CINH.

Se tramitará de acuerdo con lo previsto en el art. 116 L.S. y concordantes de sus reglamentos previa formulación del correspondiente convenio específico entre las administraciones representadas en la CINH, instrumentando sus determinaciones y comprometiendo los recursos derivados de sus provisiones.



## **9. NORMAS PARTICULARES DE MANTENIMIENTO O RENOVACION DE LA EDIFICACION EN LOS NUCLEOS HISTORICOS.**

### **9.1. INTERVENCIONES POSIBLES.**

- Salvo las prohibidas en la Norma 6.1, se consideran autorizables las intervenciones aisladas de mantenimiento reforma o sustitución de la edificación y de nueva construcción sobre solares no edificados, propias de la evolución natural de la ciudad histórica, que deberán ajustarse a las determinaciones de las presentes Normas y en su caso a las que correspondan en función del grado de protección establecido en el CATALOGO.

### **9.2. TIPOLOGIAS DE LA EDIFICACION. MODELO DE OCUPACIÓN.**

- Las reformas de la edificación existente y las nuevas edificaciones mantendrán las tipologías tradicionales que se entenderán definidas por las condiciones de ocupación, alineaciones, altura e implantación que se desprenden de las siguientes determinaciones.

A estos efectos los planos de determinaciones para el suelo urbano en Lobres, La Caleta y La Guardia y el de determinaciones pormenorizadas del Nucleo Historico de Salobreña establecen, en función de la situación actual, el modelo general de ocupación definido por el plan.

Con caracter general, dentro este modelo, habrán de respetarse las ocupaciones de parcela existentes. Excepcionalmente podrán plantearse intervenciones que pretendan alterar la ocupación de parcela, debiendo tramitarse mediante Estudio de Detalle que justifique las propuestas. En estos casos y las nuevas edificaciones sobre parcelas libres no podrán superarse la ocupación media de la manzana, deducida la parcela de actuación.

Las edificaciones existentes en espacios previstos como no edificables se consideran fuera de ordenación y podrán mantenerse y conservarse, pero no reconstruirse hasta la aprobación del Plan Especial o PRIs correspondiente.

- Deberán respetarse los espacios libres, públicos o privados, vinculados a la edificación que se incluyen en el catalogo de espacios libres. ( Plano O.3)

### **9.3. CONDICIONES DE LAS PARCELAS.**

- Se consideran aptas las parcelas existentes situadas en áreas edificables.
- Las intervenciones en el parcelario únicamente estará justificadas cuando se trate de pequeñas rectificaciones de regularización o las tendentes a permitir soluciones funcionales o arquitectónicas, que no supongan agrupaciones de parcelas completas que afecten a más de dos parcelas existentes, o representen agrupaciones parciales afectando a más de tres parcelas actuales.
- no se considerarán adecuadas las intervenciones en el parcelario tendentes a producir agrupaciones propias de promociones inmobiliarias de fuerte impacto, o segregaciones que produzcan parcelas menores de 80 m<sup>2</sup>.

### **9.4. OCUPACION.**

- Se respetarán las condiciones de ocupación actual que se desprenden de los planos de ordenación.
- Mediante un Estudio de Detalle podrán plantearse sin embargo reestructuraciones de los volúmenes edificados de parcela siempre que no se supere la edificabilidad máxima autorizable y se mantengan las magnitudes de los espacios libres de parcela.
- No podrán ocuparse los espacios libres o jardines, interiores de las parcelas, vinculados funcionalmente a la edificación principal, que se incluyen en el catálogo del Plano O.2.

### **9.5. ALINEACIONES.**

- La edificación se ajustará a las alineaciones oficiales de las calles o espacios públicos, que serán establecidas por el Ayuntamiento previamente a la concesión de licencia, con el criterio de mantener las alineaciones actuales salvo las pequeñas rectificaciones referidas en las Normas Generales. (N.6.2).

### **9.6. VUELOS.**

- No se permiten otros vuelos que los balcones o miradores tradicionales, en las condiciones que se derivan de la regulación prevista en las ordenanzas.

## 9.7. ALTURA

- La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas, siendo de aplicación los criterios de medición definidos en la Ordenanza de la Edificación.

- Por encima de la altura máxima solo se permiten las situaciones excepcionales de la Ordenanza O.5.5.2 y las construcciones auxiliares previstas en la Ordenanza, que habrán de disponerse en los paños posteriores de las cubiertas, salvo autorización expresa municipal porque las condiciones geométricas lo impidan.

## 9.8. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad materializable en cada parcela no será superior a 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computandose a estos efectos toda la superficie construida cubierta sobre rasante o que se manifieste al exterior por disponerse, en cualquier punto, la cara superior de su forjado de techo a más de 1,5 m. sobre el terreno o calle circundante, todo ello incluidos porches, terrazas, voladizos, etc.

No obstante además, el aprovechamiento materializable no podrá superar el volumen resultante de la aplicación de la tipología MANZANA CERRADA con dos plantas de altura y con los criterios de medición de las Ordenanzas, si bien en situaciones que afecten a las vistas panorámicas identificadas en el plano O.2, cuando por aplicación de estas condiciones resulte un aprovechamiento superior al existente o se trate de parcelas sin edificación, se tramitará un ESTUDIO DE DETALLE que resuelva la implantación del nuevo volumen en la manzana.

## 9.9. USOS.

- El uso global será el NH, permitiéndose los usos pormenorizados compatibles con él, excepto los industriales.

- En los casos donde exista uso dotacional, de carácter público o privado, únicamente podrán implantarse usos incluidos en el mismo uso global.

- Las nuevas edificaciones deberán contar con aparcamientos en la proporción de 1 por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos, salvo que las circunstancias peculiares de la parcela no lo permitan y en base a ellas, sea expresamente aprobada la exención por el Ayuntamiento.

- No se consideraran adecuadas las modificaciones o nuevas implantaciones de usos y actividades que generen impactos destacables en las condiciones normales de funcionamiento o en el tráfico de la ciudad.

#### **9.10. CONDICIONES DE DISEÑO Y COMPOSICION.**

Las soluciones formales y compositivas de las edificaciones se adaptarán al ambiente, tipologías y sistemas constructivos tradicionales, integrando las nuevas edificaciones en el medio urbano en que se emplacen, justificandose mediante composiciones de alzados del entorno y fotografías.

Las fachadas se resolveran en todos los casos incluyendo la planta baja que habrá de quedar tratada en consonancia con el resto.

Las cubiertas serán inclinadas de teja árabe, con pendientes no superiores al 40% y/o cubiertas planas respondiendo ambas a los modelos tradicionales.

Se procurará una austeridad en los elementos decorativos de las fachadas. Los materiales de acabado seran revocos con acabado en color blanco.

#### **9.11. OTRAS DISPOSICIONES COMUNES.**

Los aspectos no previstos y las interpretaciones que puedan plantearse se resolveran de acuerdo con el conjunto de las determinaciones de las Normas y Ordenanzas del PGOU.

En los casos en que de acuerdo con las condiciones del CATALOGO se permitan demoliciones de la edificación existente, a la solicitud de licencia se acompañarán los planos y fotografías, interiores y exteriores de esta, necesarios para permitir un conocimiento suficiente de sus características, todo ello junto con la propuesta alternativa de edificación y uso.

## **10. DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO.**

### **10.1. ANTECEDENTES Y ENCUADRE LEGISLATIVO.**

Aun cuando Salobreña, como ya se ha dicho, no cuenta con declaración de CONJUNTO HISTORICO se propone el ámbito delimitado en el Plano O.3, estableciéndose entre tanto un regimen de protección basado en la normativa específica del presente capítulo

Las referencias legislativas se derivan fundamentalmente de las siguientes determinaciones:

- L.P.H.E. art.15.3:

“CONJUNTO HISTÓRICO es la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continúa o dispersa, condicionada por una estructura física, representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. Así mismo es conjunto histórico cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado.”

- LEY 1/1991, de 3 de julio; de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Art. 27 .2.

“Son CONJUNTOS HISTÓRICOS las agrupaciones homogéneas de construcciones urbanas o rurales que sobresalgan por su interés histórico, arqueológico, artístico, científico, social o técnico, con coherencia suficiente para constituir unidades susceptibles de clara delimitación.”

Art. 29.2.

“El entorno de los bienes declarados de interes cultural podrá estar constituido tanto por los inmuebles colindantes inmediatos como por los no colindantes o alejados, siempre que una alteración de los mismos pudiera afectar a los valores propios del bien que se trate, a su contemplación, apreciación o estudio.

### **10.2. PROPUESTA DE DELIMITACION.**

En función de las referencias expuestas en N.3 de su historia y estado actual se propone la delimitación de Conjunto que figura en el plano O.3, incluyendo la ciudad amurallada. y sus arrabales.

Se trata del recinto de la ciudad histórica delimitado, además de por el trazado teórico de la muralla, por las propias condiciones topográficas, de tal forma que salvo en los puntos de acceso representa una plataforma superior inaccesible por el tajo de poniente y diferenciada por los otros lados con un desnivel medio de 10 m. respecto a la ciudad añadida,

## **11. CATALOGO Y SU REGIMEN DE PROTECCION.**

### **11.1. OBJETO Y CONTENIDO.**

El establecimiento del catalogo tiene por objeto sistematizar la protección individualizada de la edificación y demás elementos urbanos de interés.

El Catalogo lo componen:

- Los elementos declarados BIENES DE INTERÉS CULTURAL.
  
- Los elementos inscritos o con procedimiento incoado en el CATALOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ.
  
- Los elementos identificados en planos y fichas adjuntos.

La modificación de los elementos del catálogo, así como del régimen de protección podrá realizarse mediante la tramitación de un Plan Especial o en todo caso de alguna de las figuras de planeamiento previstas en el art. 32 de la L.P.H.A. .

## **11.2. ELEMENTOS PROTEGIDOS POR LA LEGISLACION SECTORIAL .**

El municipio de Salobreña cuenta con 5 elementos declarados BIENES DE INTERES CULTURAL según el Listado del Servicio de Información de Bienes Inmuebles Andaluces del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico. Se indican a continuación junto con el código de identificación de la correspondiente ficha del catálogo:

- CASTILLO-FORTÍN MEDIEVAL (PM4)
- TORRE DEL BROCAL (PM8)
- TORRE DEL CAMBRÓN (PM11)
- MURALLAS (PM3)
- TORRE DEL CAMINO DEL MORO (PM10)

Las intervenciones de cualquier tipo sobre dichos elementos y sus entornos deberán ser objeto de autorización expresa de la Consejería de Cultura (art. 19 LPHE y art. 33 LPHA).

## **11.3. CRITERIOS GENERALES DE PROTECCION.**

El establecimiento definitivo del régimen de protección y de intervenciones en la edificación del núcleo histórico queda en todo caso pendiente de la aprobación de la Delimitación del Conjunto Histórico o de los entornos BIC, estableciéndose entre tanto ahora un régimen transitorio.

Los elementos incluidos en el catálogo estarán sometidos al régimen específico que se desprende en cada caso de la normativa vigente.

Se definen asimismo determinaciones de protección para las edificaciones que se incluyen en el catálogo.

#### **11.4. CLASIFICACION DE EDIFICIOS CATALOGADOS.**

Se definen a continuación criterios de intervención en la edificación, estructurada en tres grupos identificados en los planos:

a).- **MONUMENTAL.** Edificios declarados o susceptibles de ser declarados individualmente como BIENES DE INTERES CULTURAL, de acuerdo con la legislación vigente.

Se incluyen los elementos declarados BIC mas otra serie de elementos que se considera son merecedores de protección singular y que pudieran ser susceptibles de inscripción en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

b).- **AMBIENTAL.** Edificios que encierran valores singulares tanto por sus elementos arquitectónicos o constructivos, como por ser reflejo destacable de periodos histórico-culturales.

Se incluyen una serie de edificaciones representativas de un estilo arquitectónico propio y característico en Salobreña.

c).- **GENERAL.** Resto de edificios del Nucleo Histórico que sin encerrar valores que individualmente permitan incluirlos en los anteriores, si conforman un sistema protegible de valores relacionados con la conformación de la imagen del conjunto.

Sin perjuicio de lo anterior, los distintos Programas de Rehabilitación Integral podrán proponer la modificación puntual del catalogo en aras a procurar la mejor protección del patrimonio. En estos casos se declarará suspensión de licencias hasta la resolución del expediente de modificación.



## **11.5. CRITERIOS DE PROTECCION DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS.**

**11.5.1.-** Los edificios catalogados con el nivel de protección MONUMENTAL únicamente podrán ser objeto de intervenciones previamente aprobadas por el órgano competente de la Consejería de Cultura.

Con caracter general sobre los edificios incluidos en este nivel de protección unicamente se permiten obras de conservación y restauración.

**11.5.2.-** Los edificios catalogados con el nivel de protección AMBIENTAL únicamente podrán ser objeto de las intervenciones que se aprueben, una vez que tramitado un expediente de documentación y catalogación adecuada, incluyendo memoria, planos, fotografías, y demas documentos necesarios para la total definición del edificio, que junto con la consecuente propuesta concreta de intervención, sea aprobado por el pleno municipal.

Las intervenciones permitidas serán de conservación, restauración, reforma, rehabilitación, remodelación o adecuación de usos, manteniendo el caracter del edificio y elementos de interés que encierre.

**11.5.3.-** El resto de los edificios del Núcleo Histórico se consideran sometidos al regimen de protección GENERAL pudiendo autorizarse intervenciones de conservación, restauración, rehabilitación, reforma, remodelación, modificación o sustitución, en las condiciones previstas en el presente capítulo.

En cualquier caso el Ayuntamiento podrá recabar en todo momento los informes que considere oportunos.

Las intervenciones en edificios catalogados habrán de respetar el conjunto de condiciones que con caracter general se establecen en el PGOU, en particular las NORMAS DE PARTICULARES DE PROTECCION y las determinaciones que en relación con el DEBER DE CONSERVACION y RUINA se establecen en las ORDENANZAS.

## **11.6. OTRAS CONDICIONES DE PROTECCION.**

- Se prohíbe la disposición de tendidos aéreos de cableados o instalaciones de cualquier tipo, de carácter permanente en el ámbito del Nucleo Histórico.

- Igualmente la colocación de publicidad comercial estará restringida a la relacionada con las actividades que se desarrollen en este ámbito y en todo caso no se afectaran edificaciones catalogadas con nivel MONUMENTAL.

## **12. NORMAS PARTICULARES DE PROTECCION.**

### **12.1. PROTECCIÓN DEL AMBIENTE URBANO**

El respeto del ambiente urbano que conforman la estructura urbana, los usos, las tipologías edificatorias y constructivas y los demás elementos accesorios conformadores de la imagen urbana, se considerarán criterios de idoneidad para la autorización de intervenciones en el Nucleo Histórico.

A estos efectos se identifican:

#### **A).- AREA DE INTERES AMBIENTAL**

En este área se protegen las tipologías edificatorias y la morfología urbana.

A tales efectos las actuaciones sobre los inmuebles con fachada a estos espacios respetaran los modelos de ocupación, alturas, composiciones arquitectónicas, sistemas constructivos y elementos accesorios existentes.

Se considera Area de Interes Ambiental el Barrio de La Villa, identificado en los planos.(PRI.2).

#### **B).- ESPACIO URBANO SINGULAR**

Se protegen integralmente prohibiéndose cualquier intervención que no responda a una ordenación global aprobada por el pleno del Ayuntamiento.

Se identifican en planos los espacios singulares catalogados.(Plano O.3).

## C).- PUNTOS DE VISTAS PANORAMICAS

Con caracter general se protegen las posiciones de vistas panorámicas prohibiéndose cualquier intervención que limite las condiciones de contemplación.

Los puntos indicados en los planos serán objeto de un proyecto especial para la mejora o apertura de vistas panorámicas, prohibiéndose cualquier intervención que condicione o perjudique el disfrute de las vistas.

## 12.2.- EDIFICACION.

Las tipologías edificatorias y constructivas de los edificios con catalogación ambiental constituyen un patrimonio inmaterial que merece su protección en tanto es la expresión constructiva de periodos y culturas históricas:

### 12.2.1. LAS TIPOLOGÍAS.

A efectos de su protección las alteraciones tipológicas, entendidas como el conjunto de circunstancias definidas por el modelo de ocupación e implantación, la volumetría, la relación entre huecos y macizos, y su distribución en las composiciones de fachada, deberán ser justificadas en el trámite previsto en 11.5.2. junto con las propuestas.

### 12.2.2. EL SISTEMA CONSTRUCTIVO.

Se consideran invariantes del sistema constructivo que se pretenden proteger y que por tanto deberán ser respetados en las intervenciones sobre la edificación ambiental existente:

- muros de carga de ladrillo, piedra o tapial.
- vigas y forjados de madera.
- cubiertas de teja árabe y sus cornisas.
- revocos y textura de acabados.
- elementos de carpintería, cerrajería y accesorios.

### **12.3. PARCELACIÓN.**

Las parcelas catastrales existentes se consideran elementos protegidos.

Únicamente se permite las alteraciones referidas en las Normas Generales o la recomposición de parcelas históricas.

### **12.4. USOS**

Podrán mantenerse los usos existentes, ajustándose las nuevas implantaciones de usos al uso global Nucleos Históricos definido en las Ordenanzas.

## **13. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**

Las previsiones de la LEY 1/1991, de 3 de julio; de Patrimonio Histórico de Andalucía establecen:

- Art. 27.5.

“Son ZONAS ARQUEOLÓGICAS aquellos espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante.”

- Art. 48.1 Son “ZONAS DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA, aquellos espacios claramente determinados en que se presume fundadamente la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias”

A los efectos de la adecuada protección arqueológica del término y dado el abundante número de yacimientos descubiertos se propone la elaboración de la CARTA ARQUEOLÓGICA del municipio por la Administración competente.

Mientras tanto se adjunta informe de las zonas arqueológicas conocidas, identificándose en planos, a efectos de establecer un régimen de protección cautelar de tal forma que la concesión de licencias de intervención se condiciona al informe previo de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente, siendo de aplicación igualmente en todos los casos la Norma 38 del Título IV del presente Plan.

## **PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SALOBREÑA.**

### **INFORME DE : JOSÉ NAVAS RODRÍGUEZ**

#### **1.- La Cueva del Capitán (1)<sup>1</sup>**

Situación: coordenadas geográficas UTM: 51 9 71 1.

Identificación catastral: polígono 3, parcela 23.

Su investigación la inició en 1962 el profesor Manuel Pellicer. Al año siguiente realizaría un pequeño sondeo arqueológico en su interior. La profesora María Soledad Navarrete continuó la investigación en 1970.

Estas investigaciones documentaron de una ocupación humana de la cueva durante el Neolítico Medio y el Neolítico Final.

Los fragmentos de cerámica fue el material arqueológico recuperado más numeroso, que en su mayoría pertenecieron a cuencos y ollas que destinaban a cocinar y almacenar alimentos. En muchos casos esos recipientes estaban decorados con diversos motivos realizados con las técnicas de la impresión y la incisión.

También se recuperó varios útiles tallados en sílex, fragmentos de objetos de adorno, una pequeña hacha votiva de piedra pulimentada y una espátula de hueso.

Junto a estos materiales se encontraron unos pocos fragmentos de huesos humanos, posiblemente de un enterramiento de este período, y abundantes restos de huesos de ovicápridos (cabras y ovejas) que fueron consumidos por los ocupantes de la cueva.

Ésta, al parecer, la utilizaron grupos de pastores seminómadas estacionalmente. En la Edad del Cobre y del Bronce siguió siendo frecuentada.

#### **2.- Sb-008 (Lobres)**

Situación: coordenadas geográficas UTM: 51 9 71 2.

Identificación catastral: polígono 3, parcela 23.

Se trata de un yacimiento de la Edad del Bronce. Este como los tres yacimientos que le siguen en la relación, todos ellos situados en una misma área, se vieron muy afectados por los trabajos de instalación de conducciones de agua y la construcción de un camino asfaltado que asciende desde el canal de riego de San Agustín a de la cota 100. Hasta el momento solo se han localizado restos de cerámicas en superficie.

A igual que los tres que le siguen en la relación se hallan en la ladera de la montaña que se ubica en la margen derecha del Guadalfeo, por debajo, pero muy próximos, de la Cueva del Capitán. Salvo el Sb-010, los otros tres se sitúan a la derecha de un barranco.

#### **4.- Sb-009 (Lobres)**

Situación: coordenadas geográficas UTM: 51 1 70 1-2.

Identificación catastral: ocupa parte de polígono 5, parcela 1 y del polígono 3, parcela 23.

Situado por debajo del anterior y de la necrópolis del Vínculo, por el material cerámico de superficie sería otro yacimiento de la Edad del Bronce.

---

<sup>1</sup> El número corresponde al que le hemos dado a cada yacimiento en el mapa topográfico del término municipal. El yacimiento con el número 8 del mapa no lo incluimos en la relación pues fue destruido hace varios años al abancalarse el terreno, era un yacimiento romano.

### 5.- Sb-010 (Lobres)

Situación: coordenadas geográficas UTM: 50 2 70 10.  
Identificación catastral: polígono 5, parcela 1.

Es otro yacimiento de la Edad del Bronce como lo atestigua la cerámica localizada en superficie, situado frente a los dos anteriores y a la necrópolis de El Vínculo, a la izquierda del Barranco. Se halla afectado por el camino del canal de San Agustín sobre el que se localiza, y por dos caleras antiguas que se ubicaron en él.

### 3.- El Vínculo (Lobres)

Situación: coordenadas geográficas UTM: 51 1 70 1.  
Identificación catastral: ocupa parte de polígono 5, parcela 1 y del polígono 3, parcela 23.

En el área conocida como el *Vínculo*, en una colina cercana al tajo de los Vados, en un punto intermedio a los yacimientos Sb-008 y Sb-009, se halló un recipiente cerámico con decoración policroma que contenía los huesos de un individuo infantil.

### 6.- El Cerro del Vínculo (Lobres)

Es una pequeña elevación situada junto al cauce del río Guadalfeo, en su margen derecha. En ella se localizaron restos cerámicos de época romana y tardorromana, perdurando hasta los siglos VI-VII y posiblemente también en el VIII.

## 7.- LOBRES

Hay noticias del hallazgo de ánforas del tipo Dressel 14. Ello ha planteado la posibilidad de la existencia de alfares. Se sabe de la aparición de restos humanos en la calle Nueva.

### 9.- Los Matagallares

Situación: coordenadas geográficas UTM: 46 8 69 4.  
Identificación catastral: polígono 12, parcela 50 a.

De este taller que estuvo en activo durante el siglo III d.c. se ha descubierto parte de las dependencias, dos vertederos donde se depositaban los desechos de fabricación y los restos de dos hornos de cocción de los productos.

Se fabricaron sobre todo ánforas, siendo mayoritarias las destinadas a vino y a salzones y salsas de pescado, documentándose algunas producciones de ánforas para aceite. También fabricó cerámicas comunes y materiales de construcción

Se hallaron tres marcas que presentan la misma grafía "IAN", todas en la parte alta de asas de ánforas del tipo denominado Dressel 14, otra de las ánforas típicas de salazones. Esta marca probablemente haga referencia al *nomen* del gerente del alfar o del dueño del *fundus* donde se integraba el mismo.

Un hallazgo muy importante fue la documentación de dos tipos de ánforas de vino, que fueron denominadas Matagallares I y II, pues hasta el momento solo se conoce su producción en este taller.

## 10.- El Cortijo Chacón

Situación: coordenadas geográficas UTM: 50 3,5 67 1.

Identificación catastral: polígono 13, parcela 89, al parecer ocupa las zonas limítrofes de las parcelas 90, 111 a y 181.

En la cabecera del Barranco del Arca existe un yacimiento romano, que según los datos aportados por el material de superficie (ánforas de los tipos Dressel 14 y 3º, ladrillos con defectos de cocción y refractarios) podría tratarse de un alfar. La conservación de restos constructivo es un hecho pues aún es visible en superficie las líneas de muros. Además existen numerosas piedras y restos de materiales de construcción, sobre todo de téglulas, procedentes de esas construcciones.

## 11.- Piedra blanca

Situación: coordenadas geográficas UTM: 45 10 67 9.

Identificación catastral: polígono 15, parcelas 155 y 158.

Es un pequeño espolón rocoso situado en el Monte de los Almendros. En él se ha localizado cerámica de las Edades del cobre y Bronce. Se conservan algunos restos de muros realizados con grandes piedras que cerraban un espacio entre dos pequeños farrallones. Si bien no se posee certeza de que sean restos de los períodos anteriormente señalados, sí existe una gran probabilidad de que lo sean.

## 12.- El Pontiví (La Caleta)

Situación: coordenadas geográficas UTM: 46 5 67 5.

En este paraje, en concreto en los alrededores del cortijo de El Pontiví se tiene noticia del hallazgo de cerámicas romanas, entre ellas algunas ánforas, y además del hallazgo de un pequeño "tesorillo de monedas", fechadas entre los siglos II-I a.C.

## 13.- Los Barreros

Situación: respecto a sus coordenadas geográficas ocupa un importante área que abarcaría aproximadamente las coordenadas UTM: 47 0-5 67 0-5.

El estudio del material recuperado en este paraje de Salobreña ha permitido averiguar que aquí estuvieron en activo uno o varios talleres alfareros, al menos, entre el siglo III y principios del siglo V d.C.

En ellos se fabricaron principalmente ánforas, destacando el tipo denominado Almagro 51c, típica ánfora de salazones. En la antigua Bética la presencia de sellos en este tipo de ánfora solo ha sido documentada en los alfares de Los Barreros. Estos sellos eran las marcas que identificaban al alfarero o al dueño del alfar. Conocemos con certeza dos tipos de marcas que identifican a los alfares de los Barreros, la que presenta la grafía "AMS" y otra con la grafía "Al.P".

## 14.- El Monte Hacho

Situación: coordenadas geográficas UTM: 47 3-5 67 8-10.

En 1989 en la antigua cantera que se explotó en este monte se localizaron los restos de un enterramiento colectivo, en buena parte destruido por la extracción de roca. En el año 95 sería saqueada, quedando hoy solo el lugar que la albergó.

A pesar de estas vicisitudes se pudo recuperar importantes materiales para el estudio de este período histórico en Salobreña. Su análisis, aunque no completo, ha permitido averiguar que se trataba de un enterramiento colectivo típico de la Edad del Cobre, donde se inhumaron más de una decena de cadáveres correspondiente a individuos infantiles, juveniles y adultos.

Junta a los cadáveres se depositó un ajuar compuesto por útiles líticos de sílex y piedra pulimentada, útiles de hueso, objetos de adorno, recipientes de cerámica, ídolos, etc. La presencia en el enterramiento de abundantes cenizas y de restos humanos y cantos rodados con evidentes señales de haber estado en contacto con el fuego, sugiere la posibilidad de que éste se utilizase con una función ritual en los funerales. También debió formar parte del ritual la deposición de cantos rodados, restos de malacofauna (conchas marinas) y de otros animales, entre ellos los bóvidos.

## 15.- SALOBREÑA

El promontorio donde se asienta Salobreña fue ocupado ya al menos en la Edad del cobre. Materiales de este período han sido localizados en su ladera sudoeste. En esta misma también se han localizado numerosos fragmentos de cerámica de la Edad del Bronce. De este período destacan los 4 enterramientos argáricos hallados en El Paseo de las Flores.

Uno fue hallado en 1967, era un enterramiento en cista que contenía un cadáver acompañado de dos vasos carenados y un pequeño puñal de cobre arsenicado.

En 1976, se hallaron tres nuevos enterramientos. Uno en cista de mampostería que contenía restos de un individuo adulto y su ajuar. Los otros dos se realizaron en covachas naturales de la roca. Una de ellas contenía los restos de tres individuos jóvenes y su ajuar y la otra los restos de dos mujeres, junto a las cuales se hallaron dos fragmentos óseos de extremidades de bóvidos jóvenes, que seguramente fuesen parte de una ofrenda alimentaria, algo muy frecuente en el ritual funerario argárico.

Se tiene noticias orales de la aparición de materiales argáricos en la Ladera de la Cruz y en el Barrio de las Chozas. Materiales de la Edad del Bronce también han sido localizados en la Placeta de la Muralla.

El promontorio de Salobreña continuará siendo ocupado durante el Bronce tardío y Final, como lo demuestran los hallazgos realizados en la ladera sudoeste. Algunos de los fragmentos cerámicos pertenecen a la Cultura de Cogotas.

Materiales cerámicos fenicios y púnicos han sido también localizados en esta última ladera.

La ladera norte del *Promontorio*, según se desprende de algunos hallazgos debió utilizarse como necrópolis en la etapa tardopúnica, es decir en los últimos momentos de dominio púnico, entre el siglo III a.C. y la primera etapa de presencia romana (siglos II y I a.C.). Estos hallazgos son: el de una tumba en fosa de inhumación localizada en el paseo de las Flores, y dos enterramientos de incineración, uno en la *calle Carmen* y otro en el Rincón.

Durante la etapa romana Salobreña debió corresponderse con la ciudad de Selambina y la posterior Segalvina. No tenemos datos suficientes que precisen su enclave exacto. Lo cierto es que en la ladera sudoeste han sido localizados numerosos fragmentos cerámicos que



abarcan toda la etapa de dominio romano. Del castillo también proceden algunos fragmentos. En la calle Real se localizaron también algunos fragmentos de cerámica. De la calle del Carmen procede parte de una ánfora romana del siglo I a.C. En el lugar donde se levanta el centro de salud, se tiene noticia del hallazgo de numerosos restos de ánforas. En el sector norte se ha detectado en superficie material cerámico romano.

Para la etapa de la Edad Media y Época Moderna destacan del patrimonio de Salobreña, evidentemente, su castillo y los restos del antiguo recinto defensivo, todos ellos declarados como Bien de Interés Cultural, y algunas otras construcciones, que son señaladas en el plano adjunto.

## 16.- El Peñón

Este antiguo islote, frecuentado durante la prehistoria para la práctica de actividades pesqueras, será utilizado de forma estable durante la etapa romana como lo testimonian los numerosos restos materiales fechados entre del siglo II a.C. y el siglo IV-V d.C.

Se han podido establecer varias fases de utilización de este antiguo islote. En este espacio cronológico se pueden establecer varias fases.

Una primera fase se fecha en los siglos II y I a.C., cuando el islote fue utilizado como santuario marítimo. En él la población tardopúnica de la vecina *Selambina*, ya bajo dominio de Roma, dispuso de un templo dedicado posiblemente a la diosa púnica *Tanit*, que helenizada o latinizada aparecía como "*Phosphoros*" o como "*Iuno*".

Asociada a esta "fase del templo" se documentó restos de unas estructuras de mampostería trabadas con barro y todo un amplio conjunto de materiales que suelen aparecer en este tipo de santuarios, de los que destaca el conjunto de fragmentos de figuras realizadas en terracota que debieron decorar las estructuras arquitectónicas.

La segunda fase se encuadra en la etapa Julio-claudio (siglo I d.C.). Sobre ella se documentaron los restos de ciertas estructuras realizadas con la técnica del *opus signinum*, cuya cronología no ha podido ser precisada. Estas son similares a otras aparecidas en otros yacimientos costeros que sirvieron como piletas de salazones de pescados, por ello se cree que pudieron tener esta función.

La siguiente fase se corresponde con un derrumbe de estructuras fechado en época tardorromana (siglo IV d.C.), que podría significar un período de abandono.

En un momento no preciso El Peñón fue utilizado como necrópolis, tal vez en época paleocristiana o bien en un momento posterior.

## 17.- Torre del Cambrón

Es una torre atalaya o vigía, situada dentro del Hotel Salobreña. Se trata de una torre de planta circular y desarrollo cilíndrico. Es obra de mampostería ordinaria. Su base está reforzada por un revellín tronco cónico.

Presenta dos aberturas. Una puerta-ventana, que se abre al N a unos 5 metros de altura. La otra abertura es una pequeña ventana orientada a levante que se abre en su parte superior. Además dispone de un matacán que protege la puerta.

Por sus características constructivas, es considerada obra nazarí, que seguramente fue transformada por los castellanos.

Está declarada como Bien de Interés Cultural.

## **TITULO V. NORMAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

### **1. OBJETO Y NATURALEZA.**

Las Normas del presente titulo, recogiendo las determinaciones de la Declaración Previa de Impacto Ambiental, tienen por objeto establecer una serie de referencias ambientales al conjunto de actuaciones o intervenciones que pudieran producirse en desarrollo del Plan General y se establecen con carácter de Normas Complementarias al resto de la normativa urbanística.

La aprobación del planeamiento de desarrollo queda condicionada a la inclusión en el mismo del conjunto de medidas ambientales contenidas en el presente titulo y en la Declaración de Impacto Ambiental

### **2.- CONDICIONES RELATIVAS A LOS SUELOS CLASIFICADOS URBANOS O URBANIZABLES.**

#### **2.1.- Condiciones particulares para los sectores hoteleros .**

Las soluciones que el desarrollo del planeamiento diseñe para los suelos TH-1 y TH-2 deberán garantizar el libre acceso a la costa, en los términos previstos en la legislación de costas y recogidos en la Norma 36.5.3, garantizando la disponibilidad general de estos espacios a la sociedad.

La urbanización de la zona no supondrá en modo alguno restricción al disfrute de los espacios públicos previstos por el Plan General en cada uno de dichos ámbitos, que tendrán la consideración de Sistema General.

Los planes parciales a desarrollar en los suelos destinados a uso Turístico-hotelero, además de las condiciones que se desprenden de la Norma 28 deberán contemplar una disposición general de las construcciones y los espacios libres que minimice el impacto paisajístico. A esos efectos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Se impedirá la formación de grandes pantallas visuales fraccionando los volúmenes edificatorios en planta y alzado y disponiéndolos de forma concordante con la posibilidad de disfrute de las vistas panorámicas, justificando las soluciones mediante estudios específicos de incidencia paisajística.

- El sistema viario de circulación rodada se reducirá al mínimo necesario para resolver los accesos, evitando la urbanización masiva de suelo. Tales accesos contarán con paseos peatonales y carriles-bici contiguos y ajardinados.
- El diseño de los elementos y componentes de la urbanización deberá superar los tratamientos y soluciones convencionales adoptando justificadamente formas, materiales y colores que posibiliten la armónica integración de las actuaciones en el marco paisajístico dominante.
- Con objeto de evitar la fragmentación del continuo espacial los planes parciales establecerán criterios de homogeneización de tratamientos de espacios libres, de elementos delimitadores de propiedad, etc.

## **2.2.- Condiciones particulares para el sector industrial SUel.**

En el planeamiento de desarrollo del Sector SUel. y en función de su cercanía al casco urbano, se justificara la compatibilidad de la ordenación resultante y sus usos pormenorizados en función de esta circunstancia,

De la misma forma se establecerán condiciones para el apantallamiento visual y acústico y para la utilización de firmes menos ruidosos

## **2.3.- Condiciones particulares para los suelos Turístico Residenciales.**

En las intervenciones edificatorias en los suelos calificados como Turístico Residenciales en localizaciones con difícil orografía, serán de aplicación las condiciones de altura de la edificación establecidas en la Ordenanza 5.3, entendiéndose en estos casos que en ningún punto del perímetro o del interior de la parcela debe manifestarse una altura superior a la que se desprenda de la aplicación de la O.5.3.2.

En situaciones topográficas especialmente complejas será de aplicación lo establecido en O.5.3.6. quedando facultado el Ayuntamiento para imponer condiciones particulares en aquellas localizaciones que, objetivamente, puedan representar un grave problema paisajístico.

La ejecución del planeamiento de desarrollo en los Suelos TR se condicionará a la adecuación en todo el ámbito afectado de los perjuicios ocasionados por la urbanización de las laderas, mediante actuaciones de vegetación arbórea y arbustiva que enmascaren los accesos, taludes movimientos de tierra, explanaciones, etc., debiendo planificar la red viaria de forma que no sea visible y mediante la menor apertura de accesos posible.

Tales medidas se incorporarán y presupuestarán en los Proyectos de Urbanización y Planes Parciales, y ello será condición inexcusable para el otorgamiento de licencias y autorizaciones.

#### **2.4.- Adecuaciones ambientales en las intervenciones urbanas.**

Como complemento de las medidas expresadas en los Arts 12.2 y 28.9 de la Normativa, y en las Ordenanzas de las Obras de Urbanización, Sistema de Espacios Libres, Dotaciones Públicas y Condiciones de la Edificación, y teniendo en cuenta que se trata de cuestiones de medio ambiente urbano con una clara repercusión sobre la calidad de vida y sobre las condiciones ambientales en que debe desarrollarse el planeamiento, serán de aplicación las medidas de carácter ambiental que a continuación se señalan.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse en los Proyectos de Urbanización se deberán describir con el suficiente grado de detalle, de tal forma que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean cuantificadas deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria.

- La integración de los nuevos crecimientos urbanos en las unidades de paisaje significativas y en su entorno inmediato, es fundamental para garantizar la adecuación ambiental de la actuación. De este modo, deberá prestarse especial atención a las condiciones de borde urbano con el espacio rural en la zona norte del núcleo de Salobreña, y en Lobres. En este núcleo, se considerará como criterio de idoneidad de las intervenciones y propuestas arquitectónicas, la conservación en lo posible de la fisonomía tradicional del pueblo y la menor incidencia posible en el paisaje de la infraestructura viaria y los volúmenes a edificar.

- De la misma forma podrán establecerse en las licencias medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

- No se otorgará licencia de primera ocupación sin que estén acabadas las fachadas y se podrá requerir a los propietarios de construcciones actuales que presentan fachadas sin acabar para que las mismas se terminen debidamente en el plazo que justificadamente se establezca en función del informe técnico correspondiente.

- Si la colindancia de edificaciones de distinta altura produce la aparición de medianeras, éstas deberían acabarse con análoga calidad de materiales que el resto de la edificación. De igual forma todas aquellas partes de edificaciones, elementos de éstas o paramentos traseros, que presenten una especial incidencia visual, deberán ser objeto de un tratamiento adecuado que favorezca su integración en el edificio.

- La red de comunicaciones deberán adaptarse a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno. todo ello en busca de la menor incidencia ambiental posible. Cuando las actuaciones se incluyen en alguno de los Anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, deberá someterse al correspondiente procedimiento de prevención ambiental.
  
- La localización de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos deberá diseñarse en relación con las redes viarias y peatonal, con las características topográficas y los valores ambientales dignos de ser conservados; garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística.
  
- La ordenación de los volúmenes de las edificaciones deberá ser diseñada en relación con las características del terreno y el paisaje circundante, (urbano o rural). Adoptándose 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 mas frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores todo ello en orden a garantizar que el desarrollo urbanístico no menoscabará, mas allá de lo estrictamente necesario, la percepción visual del entorno.
  
- Deberá prestarse especial atención a la conexión del sector ordenado con la trama y el tejido urbanos del entorno inmediato, en su caso, y al tratamiento de borde con el Suelo No Urbanizable.
  
- Se deberán justificar los materiales y elementos de urbanización, edificación y ajardinamiento atendiendo a consideraciones perceptivas y a posibles efectos sobre otras variables ambientales. El mobiliario urbano, y su colocación, se deberá elegir y emplear de la manera más oportuna teniendo en cuenta los objetivos ambientales generales previstos para el Suelo Urbano.
  
- 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, y respetando el tipo de cubierta usual. Las alturas de cornisas, remates, miradores, huecos de balcones, ventanas y demás elementos constructivos deberán seguir las normas tradicionales de composición. Todo ello con el fin de no producir distorsiones en el paisaje urbano de los ámbitos tradicionales, o cuando menos del ambiente urbano contemporáneo.
  
- En los muros de fachada no se permitirán los acabados con azulejos, cerámica vidriada, baldosas hidráulicas, terrazos, y similares.
  
- El tratamiento general de composición de fachada a la calle deberá tener continuidad en la solución adoptada para la planta baja y otros niveles superiores.

- Las nuevas construcciones deberán prever, en su diseño, la posibilidad de colocación posterior de aparatos de aire acondicionado e instalaciones con elementos exteriores, como captadores de energía solar, evaporadores,... Para ello deberán disponer en su fachada de los elementos necesarios que posibiliten, llegado el caso, la colocación de estos elementos sin romper la armonía de la fachada y cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.
  
- Cuales quiera otros elementos distorsionadores de la armonía constructiva, como puedan ser todos, evacuación de humos, antenas, cables, tendederos, etc., deberán disponerse en consonancia con la situación estético/ambiental del entorno.
  
- 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.
  
- Se optará por el empleo de plantas autóctonas cuando técnicamente puedan cumplir los objetivos de adecuación o enmascaramiento previstos. En Suelo no Urbanizable la elección de especies autóctonas se hará siempre con carácter preferente.
  
- En aquellas localizaciones en las que sean previsibles debido a inundaciones, movimientos de ladera, expansividad, hundimientos, subsidencias o colapsos, y siempre que no exista alternativa de localización la licencia o aprobación de la actuación quedará condicionada al resultado del correspondiente estudio geotécnico que deberá estar incorporado a las solicitudes o proyectos.
  
- Aquellas actuaciones incluidas en los Anexos de la Ley 7/94, de protección Ambiental, y que se desarrollen como consecuencia del planeamiento urbanístico deberían someterse al procedimiento de prevención ambiental correspondiente de los contenidos en dicha Ley.
  
- La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución, deberá disponerse de la manera más adecuada a la estética urbana, y preferentemente mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.
  
- En las áreas urbanas o urbanizables indicadas el Plano de Estructura General del territorio a los efectos del control de impacto paisajístico de las intervenciones serán expresamente de aplicación las determinaciones de la Norma 28.9.

### **3.- CONDICIONES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE**

**3.1.-** Con objeto de prevenir la contaminación por nitratos procedentes de explotaciones agrarias, serán de aplicación como medida de prevención ambiental, las directrices contenidas en el “*Código de Buenas Prácticas Agrarias*” de la Dirección General de la Producción Agraria. La autorización de actividades que potencialmente puedan producir contaminación por nitratos requerirá la presentación de un estudio previo de medidas correctoras.

En cuanto a la gestión de envases usados y residuos de envases de productos fitosanitarios, será de aplicación lo establecido en la Orden de 7 de febrero de 2000 de la Consejería de Medio Ambiente.

**3.2.-** Cuando no se trate de actividades contenidas en el Anexo I de la Ley 7 /1994 de Protección Ambiental, las referencias de los art. 12.1 y 36 de las Normas Urbanísticas a la presentación de un estudio de impacto ambiental para la tramitación de determinadas actuaciones, se entenderán referidas a la necesidad de tramitar de forma previa ante el Ayuntamiento un expediente de control ambiental cuya documentación y tramitación municipal será asimilable a la prevista en la legislación ambiental.

**3.3.-** De la misma forma los Estudios de Impacto que se regulan en las Normas 32.3.1.1, 36.3.2. y otras, relativas a actividades que no figuran incluidos en el Anexo I de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, y por lo tanto no están sujetos al procedimiento legal de Evaluación de Impacto, se entenderán asimilado a los contenidos y procedimientos establecidos en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, siendo en estos casos el Ayuntamiento el órgano competente para tramitar y resolver el expediente previo informe de la Comisión Municipal de Seguimiento Ambiental que a tal efecto se creará una vez aprobado definitivamente el Plan General con motivo de las medidas de seguimiento y control que se desprenden del Estudio de Impacto Ambiental del PGOU.

**3.4.-** La ejecución de las infraestructuras viarias y sistemas generales previstos en la Revisión deberán someterse al correspondiente procedimiento de prevención ambiental, de manera particularizada, cuando se incluyan en alguno de los Anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

**3.5.-** El Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de actividades susceptibles de producir impacto en los ámbitos afectados por el PE de protección paisajística, el Catálogo de áreas de interés productivo y el PE de regeneración o mejora del medio rural, a la previa aprobación de los correspondientes Planes Especiales.

**3.6.-** La posibilidad excepcional, de autorizar actividades turísticas en Suelo No Urbanizable prevista en la Norma 34.2.3. siguiendo el procedimiento del art. 16 de la Ley del Suelo estará condicionada al respeto del destino agrario del parcela del 90 % (Norma 34.3.2) en las categorías de Suelo Urbanizable de Protección Paisajística y de Protección de Valores Productivos.

**3.7.-** Según lo dispuesto en el Art. 26 de la Ley 5/1999 de 29 de junio de prevención y lucha contra incendios forestales, las construcciones en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal deben adoptar las medidas preventivas y realizar las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo puedan derivarse. Todo lo cual será de aplicación en las zonas forestales del Norte del término.

**3.8.-** La posibilidad de legalizar edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable, además de las condiciones previstas en la Norma 35, se condicionará a que las características arquitectónicas de los edificios se adapten a la tipología, volumen y diseño propios del entorno, así como al perfil del terreno, evitando su ruptura por dominancia vertical u horizontal.

**3.9.-** De acuerdo con lo previsto en la Norma 36.3.5 no se permitirá la instalación de antenas de telefonía móvil en Suelo Urbanizable de Protección Paisajística. La autorización de este tipo de instalaciones en el resto del Suelo No Urbanizable estará sometida al procedimiento previsto en el art. 16.3 de la Ley del Suelo, debiendo incluirse en la documentación adjunta a la solicitud un estudio sobre el impacto paisajístico y medidas correctoras propuestas.

**3.10.-** El Plan Especial de Regeneración previsto en la Norma 36.4.2. no podrá tener como único objeto la legalización de edificaciones sino que sus contenidos fundamentales estarán relacionados con acciones concretas destinadas a regenerar la zona tales como: repoblaciones forestales, correcciones hidrológicoforestales, lucha contra la erosión, adecuaciones naturalísticas u otros. La posibilidad de legalización de construcciones tendrá como referencia las condiciones de parcela mínima, ocupación, número de plantas, retranqueos, distancia a otras edificaciones, etc., establecidas en las Normas 33 a 36.

**3.11.-** Para garantizar la minimización de los impactos producidos por los invernaderos, y como complemento a la regulación establecida en la Norma 32.3.1.1. en los expedientes correspondientes se justificarán especialmente las incidencias y en su caso las medidas correctoras en relación a:

- Desmontes y movimientos de tierras.
- Caminos de acceso
- Efectiva obligación de instalar vegetación perimetral
- Adecuada gestión de los residuos producidos: plásticos y envases de fertilizantes y fitosanitarios.

Todo ello sin perjuicio de que alguna de las acciones anteriores pueden estar sometidas a procedimientos de prevención ambiental y de que la gestión de residuos debe producirse conforme con la legislación propia de residuos.



## **4.- OTRAS CONDICIONES Y ASPECTOS GENERALES.**

### **4.1.- Condiciones de los residuos.**

Los residuos producidos en el término deberán adaptarse a los previstos en la Ley 7/94 de Protección Ambiental, Real Decreto 833/88, modificado por el Real Decreto 952/97 y Ley 10/98 de 21 de abril, de Residuos y en su caso al futuro Plan Director Provincial de Residuos Inertes.

Se deberá evitar utilizar el antiguo vertedero de Salobreña, actualmente sellado, como vertedero de inertes.

Se prohíben los vertederos y depósitos de residuos en todo el término salvo que estos se produzcan de acuerdo con la planificación que diseñe el Ayuntamiento.

Las edificaciones sin sistema de depuración de aguas residuales deberán dotarse con un sistema de depuración que garantice su conformidad con lo establecido en la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas, Ley 46/99, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/85 de 2 de agosto, de aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico. En cualquier caso, dichos vertidos deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Sur.

A estos efectos al Ayuntamiento establecerá un inventario de construcciones sin sistema de depuración estableciendo una estrategia de actuaciones y plazos.

La posibilidad de legalización para determinadas construcciones establecida en la Norma 35.2 se entenderá condicionada a la obligatoriedad de resolver los vertidos de sólidos y líquidos de acuerdo a la legislación de aplicación y demás condiciones específicas en la presente normativa urbanística.

### **4.2 Condiciones de tipo general**

**4.2.1.** - Una vez aprobado definitivamente el Plan General se creará por el Ayuntamiento la Comisión Municipal de Seguimiento Ambiental que tendrá entre otras funciones el seguimiento del PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL que figura en el Estudio de Impacto Ambiental.

Si a través del Programa de Vigilancia y Control Ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñado, el Ayuntamiento de Salobreña lo comunicará a esta Delegación Provincial a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos

**4.2.2.-** El Ayuntamiento comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente todas las actividades que han obtenido licencia municipal y han sido sometidas a los procedimientos de Informe Ambiental, o bien Calificación Ambiental, (tal y como figura en los art. 32 del Reglamento de Informe Ambiental, y art. 17 del Reglamento de Calificación ambiental). De igual forma remitirá aquellas actuaciones en Suelo No Urbanizable de especial protección que se autoricen mediante su previa declaración de interés social y justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural.

Las actuaciones posteriores consecuencia del desarrollo y ejecución del planeamiento, y que se encuentren incluidas en alguno de los Anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental se someterán al correspondiente procedimiento de prevención ambiental establecido en dicha Ley.

**4.2.3.-** Aquellas actividades cuyo funcionamiento produzca vertidos o contaminación atmosférica estarán obligadas a la previa depuración, o adopción de los mecanismos correctores, de manera que los efluentes y niveles de emisiones cumplan con los requisitos previstos en la legislación sectorial correspondiente, o las condiciones particulares que el propio Ayuntamiento pueda imponer.

**4.2.4.-** Las licencias de obras que se concedan por el Ayuntamiento contendrán mención expresa a las condiciones ambientales de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc... Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias e incidencias ambientales.

En particular contendrán las siguientes indicaciones :

- Se deberá controlar la producción de polvo durante la construcción mediante riegos periódicos, cuando así lo indiquen las condiciones meteorológicas.
- Se prestará especial atención a evitar una excesiva producción de ruidos y molestias en el tráfico rodado.
- La maquinaria deberá estar correctamente mantenida en orden a evitar derrames o excesivas molestias.
- Los escombros y materiales de obras desechados serán depositados en vertederos de inertes debidamente autorizados.
- No se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.
- El transporte de tierras y materiales que se derive de la actuación se realizará en condiciones adecuadas, cubiertos con lonas o lienzos, con el fin de impedir la dispersión de partículas de polvo.

- El Ayuntamiento comprobará que en el proyecto se determinan los procesos, ámbitos y etapas de urbanización y edificación buscando minimizar las molestias a la población existente o prevista.

DIRECTOR DEL EQUIPO: FRANCISCO ALCON GARCIA DE LA SERRANA. JULIO DE 2000.