

## Título II.- REGULACIÓN DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN

### Capítulo 1.- REGULACIÓN DE USOS

#### Art. 53.- Sobre la Regulación de los Usos

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

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

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

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

En atención a su significación, las presentes normas desarrollan específicamente los usos extractivos, de aparcamiento, de viviendas e industrial.

#### Art. 54.- Tipos de Usos, Conceptos

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

- a) USO DOMINANTE, es aquel de implantación mayoritaria en zona o sector del territorio.
- b) USO COMPLEMENTARIO, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Plan General, tendrá que existir, en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con este.
- c) USO COMPATIBLE, es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ambos las características y efectos que le son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos.
- d) USO PROHIBIDO, es aquel que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

#### Art. 55.- Desarrollo de la Regulación de Usos

1. En Suelo Urbano, como queda dicho, el Plan General regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio. No obstante, mediante una ordenanza específica, podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del Plan General en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.
2. También en Suelo Urbano, los Planes Especiales de Reforma Interior podrán restringir la localización y características de los usos admitidos, y admitir usos no contemplados por el Plan General siempre que sean compatibles con los expresamente admitidos por este.
3. En Suelo Urbanizable Programado, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.
4. En Suelo Urbanizable no Programado, el programa de actuación urbanística establecerá la proporción admisible de usos compatibles con el uso dominante, siendo competencia de los Planes Parciales subsiguientes el desarrollo concreto de los usos.
5. En Suelo no Urbanizable, los Planes Especiales podrán prohibir usos que resulten perjudiciales.
6. En último término, el planeamiento especial de protección del patrimonio histórico y cultural podrá establecer limitaciones de usos en razón a la naturaleza del objeto protegido.

### **Art. 56.- Clases de Usos**

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

#### **A) Según su función.**

1. **Uso de vivienda**, que comprende los espacios locales o dependencias destinadas a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:
  - a) Vivienda unifamiliar, vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.
  - b) Vivienda bifamiliar: es un caso particular de la unifamiliar, o modificación con el fin de obtener vivienda para los miembros de una misma familia. En ningún caso esta modificación o ampliación para obtener una vivienda bifamiliar podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.
  - c) Vivienda plurifamiliar: Es el edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.
2. **Uso de viario**, los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento
3. **Uso de aparcamiento**, los espacios o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor.
4. **Uso de oficinas**, los espacios o locales destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas, de carácter público o privado y los destinados a despachos profesionales incluso las clínicas privadas de médicos.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, bancos, servicios de la

Administración. En este uso se pueden distinguir entre edificio exclusivo de oficina o uso no exclusivo.

5. **Uso comercial**, los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, etc.
6. **Uso de industria**, los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:
  - a) Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.
  - b) Conservación, guarda, y distribución al por mayor. c) Agencias de transporte.
  - d) Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones gasolineras, etc.
  - e) Industrias de materiales para la construcción.
  - f) Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.
7. **Uso hotelero**, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartoteles, y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.
8. **Uso de hostelería**, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, etc.
9. **Uso de alojamiento comunitario**, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.
10. **Uso recreativo y de relación social**, son los espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión, tales como espectáculos, cines y teatros.
11. **Uso de asistencia sanitaria**, comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc.
12. **Uso educativo**, comprende el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, universidades, etc.
13. **Uso cultural**, los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc., así también los destinados a actividades socioculturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívicos.
14. **Uso religioso**, los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, etc.
15. **Uso de zonas verdes**, comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo, y esparcimiento de la población, como parques, jardines públicos y privados, pequeños huertos familiares, etc., así como para protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.
16. **Uso deportivo**, los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.
17. **Uso de protección**, usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público, tales como

bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.

18. **Uso agrícola**, forestal o pecuario, comprende los espacios o locales destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades.
19. **Uso extractivo**, comprende las actividades de extracción de áridos, y movimientos de tierras.
20. **Uso de cementerios.**
21. **Uso de camping.**
22. **Usos recreativos ligados a áreas forestales**, tales como ventas, clubes de campo, picaderos, lugares de picnic y análogos, que se regulan específicamente en las normas para el Suelo no Urbanizable.

#### **B) Según su naturaleza.**

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

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

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

### **Art. 57.- Usos Provisionales**

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

Estos usos podrán autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el art. 136 de la Ley del Suelo. La autorización deberá renovarse (anual o bianualmente) en defecto de la cual quedará caducada y habrá de procederse a su levantamiento.

### **Art. 58.- Usos Propuestos, Usos Existentes y Usos Fuera de Ordenación**

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

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

Los usos fuera de ordenación podrán alcanzar la situación de compatible, mediante la adopción de las medidas correctoras pertinentes, de modo que los efectos de cualquier tipo que produzca la actividad se sitúe dentro de los límites permitidos por las presentes Normas. Los que no puedan ser corregidos quedan sujetos al régimen señalado en el artículo 137 de la Ley del Suelo; por ello no podrán realizarse en los edificios que los albergan obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble.

## **Art. 59.- Aclaración sobre Representación de Usos en la Cartografía**

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

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

<b><u>INDICACIÓN DEL PLANO</u></b>	<b><u>USOS QUE INCLUYE</u></b>
PARQUE URBANO Y JARDÍN	Zona verde
DEPORTIVO	Deportivo
EQUIPAMIENTO	Educativo
Religioso	
Administrativo	

<b><u>INDICACIÓN DEL PLANO</u></b>	<b><u>USOS QUE INCLUYE</u></b>
Protección y Seguridad	
Mercados y Centros comerciales	
Cultural	
Residencias de Ancianos e Infantiles	
Hotelero	
Sanitario	
Hospitalario	
Recreativo	
CEMENTERIO	Cementerio

## **Capítulo 2.- REGULACIÓN DEL USO DE VIVIENDA**

### **Art. 60.- Definiciones**

1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.
2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

### **Art. 61.- Iluminación y Ventilación**

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

### **(\*) Art. 62.- Superficies Útiles de las Dependencias**

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

1. *Salón más comedor: 18 m2. para viviendas de tres dormitorios, y 20 m2. para viviendas de más de tres dormitorios. Para viviendas de menos de tres dormitorios 14 m2.*
2. *Cocina: 5 m2. Para viviendas de menos de tres dormitorios podrá integrarse con la superficie del salón, sumándose ambas superficies.*
3. *Lavadero con tendedero: 2 m2. El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m2/vivienda.*
4. *Dormitorios: 10 m2. para dormitorios dobles y 6 m2. para dormitorios simples. Cualquier dependencia con dimensión de 6,00 m2. será considerada como dormitorio.*
5. *Baño: 3 m2.*
6. *Aseo o retrete: 1.10*

(\*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

### **Art. 63.- Condiciones de Distribución de las Dependencias**

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

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

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

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

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

### **Art. 64.- Pasillos y Escaleras**

1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0.80 m.
2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:
  - a) Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m2. Para alturas superiores a PB + 3. la iluminación y ventilación deberá ser directa con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m2.
  - b) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cms., y la altura

máxima de las tabicas de 19 cms., excepto en viviendas unifamiliares, donde se permite una variación del 20 % respecto a las expresadas medidas.

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

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

e) En edificios de altura superior a PB + 3 plantas será obligatoria la instalación de ascensor.

### **Art. 65.- Ordenanza de Vivienda**

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

## **Capítulo 3.- REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL**

### **Art. 66.- Clasificación**

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

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

1. Industrias compatibles con la vivienda.
2. Industrias compatibles con la zonificación residencial.
3. Industrias que requieren zonificación industrial específica.
4. Industrias incompatibles con el medio urbano.

### **Art. 67.- Primera Categoría: Industrias Compatibles con la Vivienda**

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



inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial, aun cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen a los fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª Categoría.

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

### **Art. 68.- Segunda Categoría: Industrias Compatibles con la Zonificación Residencial**

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

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

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

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

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

### **Art. 69.- Tercera Categoría: Industrias que Requieren Zonificación Industrial Específica**

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

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

No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.



## **Art. 70.- Cuarta Categoría: Industrias Incompatibles con el Medio Urbano**

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

## **Art. 71.- Reglamentación de las Actividades**

Para la clasificación de las actividades se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y en su desarrollo reglamentario, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este capítulo sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en las materias propias del cambio tecnológico. Se tendrá en cuenta asimismo la NBE-CPI-91 que establece restricciones adicionales.

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

## **Art. 72.- Regulación del Uso**

1. La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, en las que asimismo se establecen las superficies máximas admisibles.
2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50 % de los valores máximos establecidos siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.

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

3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen. debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente el ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 45 dBA. En todo caso, entre las 22 h. v las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

## **Art. 73.- Modificación de la Categoría cuando se Apliquen Medidas Correctoras**

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

2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la Categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior en ningún caso. a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento. el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.
3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría las siguientes:
  - a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
  - b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
  - c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
  - d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni estas se transmitan al exterior.
  - e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.
  - f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.
  - g) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
  - h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma o rociadores automáticos.
4. Sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.
5. En ningún caso podrá reducirse en Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

#### **Art. 74.- Condiciones de Funcionamiento**

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

establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

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

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

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

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto.

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

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

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

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

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

**TABLA I**

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

**TABLA II**

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

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

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

La vibración  $V$  se medirá en Pals según la fórmula  $DIN 10 \log. 10 3.200 A^2 N^2$ , en la que  $A$  es la amplitud en cms. y  $N$  la frecuencia en hertzios.

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

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

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

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza. deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

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

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de

polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

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

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

#### **Art. 75.- Vertidos Industriales**

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

#### **Art. 76.- Niveles de Industria**

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

- a) Pequeña y mediana industria, ocupando una superficie igual o inferior a 3.000 m<sup>2</sup>.
- b) Gran industria, ocupando una superficie superior a 3.000 m<sup>2</sup>.

### **Capítulo 4.- REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO EXTRACTIVO**

#### **Art. 77.- Definición**

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

#### **Art. 78.- Requisitos para la Obtención de la Licencia**

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

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

- a) El respeto del paisaje.
- b) La conservación de los bosques y arbolado.
- c) La no desviación, disminución o contaminación de las corrientes de agua superficiales o subterráneas.

## **Art. 79.- Documentación de la Solicitud de Licencias**

La solicitud de licencia cumplimentará los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva sobre el ámbito de las operaciones que se pretenden desarrollar, especificando los desmontes y terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- b) Estudio de afección al paisaje y medidas que se adoptarán para proteger su conformación.
- c) Título de propiedad o autorización del propietario del suelo.
- d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes y volumen de piedra y áridos que se han de remover o extraer.
- e) Estudio geológico del terreno objeto de explotación con especial atención a las corrientes de agua.
- f) Compromiso de peticionario de licencia de restituir el terreno a su estado natural y descripción de medidas que se adoptarán a tal fin.
- g) Garantías de tipo patrimonial respecto de las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

## **Capítulo 5.- REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO**

### **Art. 80.-Definición**

1. Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.

### **Art. 81.- Reserva de Espacios para Aparcamientos**

1. Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.
2.
  - a) En particular, los Planes Parciales, en Suelo Urbanizable efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento, de acuerdo con la regulación que para los diferentes tipos de edificaciones establece el siguiente artículo y en relación con los

usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, incrementados en un 20% que obligatoriamente se dispondrán en las calles con el carácter de públicos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## **Art. 82.- Previsión de Aparcamientos en las Edificaciones**

1. Para los edificios de nueva planta, a excepción de los correspondientes a la Ordenanza de Edificios Protegidos y a la Zona Centro donde se estará a lo dispuesto en su normativa específica sobre "uso de aparcamiento", deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 20 m<sup>2</sup> por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

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

a) Edificios de viviendas: Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m<sup>2</sup>, una plaza por cada fracción de 100 m<sup>2</sup>. Además de las excepciones consignadas en el párrafo I de este artículo, se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de Suelo Urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

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

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

Una plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

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

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m<sup>2</sup> habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup> de superficie construida.

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

Una plaza de garaje por cada local de superficie superior a 200 m<sup>2</sup>, con el mínimo de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup>, de superficie útil.

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

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades

hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

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

- Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.
- Instalaciones de 3 estrellas: una plaza por cada 5 habitaciones.
- Instalaciones de 2 estrellas o menos: una plaza por cada 6 habitaciones.

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

h) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m<sup>2</sup>.

i) Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el artículo 81.2.b de estas Normas.

3. Lo que se dispone en el apartado anterior, para Suelo Urbano sobre previsiones mínimas de plazas de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.
4. En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

### **Art. 83.- Condiciones de las Plazas de Garaje**

1. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 m. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m<sup>2</sup> por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de 30 m<sup>2</sup> por vehículo.
2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 100 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será de 2,90 m.

### **(\*) Art. 84.- Características de la Construcción**

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

1. *Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, de 3 cms. como mínimo de grosor.*
2. *Los paramentos, tanto horizontales como verticales, irán revestidos. El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.*
3. *En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente,*

*incluso si este consiste en taller de reparación de vehículos.*

4. *No podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abierto a cajas de escalera.*
5. *Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos a ser posible, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.*
6. *La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de 15 lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de 50 lux en la entrada.*

(\*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

### **Art. 85.- Altura Libre Mínima**

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

### **(\*) Art. 86.- Accesos**

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

*El acceso al conjunto de plazas de aparcamiento en el interior del solar será único, o en su caso, los exigidos en el siguiente apartado.*

2. *Los locales cuya superficie exceda de 2.000 m<sup>2</sup> habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. No obstante, si la superficie total es inferior a 2.000 m<sup>2</sup> podrán tener un sólo acceso de 5 m de anchura mínima y si es inferior a 1.000 m<sup>2</sup> podrá ser del ancho mínimo de 3 m.*
3. *La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de este. La puerta de acceso al inmueble será de material ignífugo, con abertura de corredera superior, lateral o por elevación, sin causar obstáculo de la vía.*

(\*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

### **(\*) Art. 87.- Rampas**

1. *Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.*
2. *Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20%. Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima*

*será del 4 % cuando la rampa sea de salida a la vía pública, quedando exceptuadas de esta última condición las viviendas unifamiliares.*

3. *Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m. tendrán una anchura suficiente, mínimo 5 m., para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m<sup>2</sup>.*
4. *Las rampas o pasajes no podrán ser utilizados por los peatones, que dispondrán de accesos independientes, o se habilitará una acera con anchura mínima de 0,60 m. y altura de 0,15 m. sobre la calzada.*

(\*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

### **Art. 88.- Ventilación**

1. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un 5 % de la del local, cuando estas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada. La superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8 % de la del local.
2. Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie.
3. Todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación directa al exterior, bien mediante un patio cuya superficie vendrá determinada por lo dispuesto en el anterior párrafo 1, o bien mediante ventilación forzada de acuerdo con lo dispuesto en el anterior párrafo 2.

### **Art. 89- Conducción de Agua y Extintores**

1. En una distancia máxima de 5 m, medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 200 m, se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en las Normas Básicas CPI-91, provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto con la toma de agua.
2. Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendio de 5 o más Kg de CO<sub>2</sub>, o polvo seco, en número y distribución tal que corresponda uno por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie o fracción.
3. Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m<sup>2</sup> se dispondrá al menos de un aparato extintor.

### **Art. 90.- Licencias**

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

La instalación de garajes y aparcamientos de uso público -no exclusivo del correspondiente a las viviendas- está también sometida a las regulaciones del uso industrial. No obstante se excepcionan de estas los garajes con capacidad máxima de cuatro vehículos y superficie no superior a 100 m<sup>2</sup> e igualmente los excepcionados tendrán que cumplimentar las normas básicas contra incendio y las ordenanzas municipales.

### **Art. 91.- Ordenanzas de Aparcamiento**

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

## **Capítulo 6.- MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCIÓN**

### **Art. 92.- Definición**

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

Las medidas singulares de protección referidas al medio urbano, paisaje natural, cauces fluviales, medio litoral y zona de restos o yacimientos arqueológicos son las que se definen en los artículos siguientes. Asimismo son de obligado cumplimiento las determinaciones de la Ley Forestal de 1992, Ley de Protección Ambiental de Andalucía de 1994, Ley de Vías Pecuarias de 1995 y la Normativa sobre Protección de Recursos y del Dominio Público del P.E.P.M.F. de la provincia de Málaga.

### **Art. 93.- Regulación sobre la Publicidad en Carreteras**

La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal sin perjuicio de la intervención de otras instancias administrativas. Asimismo será respetuosa con el paisaje no alterando su armonía. En todo caso, habrá de observar las prescripciones establecidas por la legislación especial sobre la materia.

### **Art. 94.- Regulación de los Carteles y Otros Medios de Publicidad en los Edificios**

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

## **Art. 95.- Solares**

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, proveyendo cuanto sea preciso para evitar la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Igualmente los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan in edificados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o enalado en blanco o color, de tonalidad clara. El muro deberá construirse obligatoriamente en las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente.

El citado muro podrá ser derruido y sustituido por otro sistema de cerramiento, que en cualquier caso garantizará la seguridad de las personas, una vez que se haya obtenido licencia para edificar sobre el citado solar y el muro resulte un obstáculo para el normal ejercicio de la obra.

Se considera en todo caso que constituye un obstáculo cuando la ordenanza del solar obliga a edificar con alineación obligatoria a fachada.

A los efectos del apartado 3 del artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, se concede un plazo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan General, para el cumplimiento de las prescripciones contenidas en el presente artículo.

Para la mejora de las condiciones estéticas el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará estas y otras situaciones análogas.

## **Art. 96.- Decoro de las Fachadas de Edificios y Construcciones**

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

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

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

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

## **Art. 97.- Instalaciones en la Vía Pública**

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Estas sólo podrán construirse en los casos en



que el Excmo. Ayuntamiento expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional y deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros y cubriciones con el sistema exclusivo de toldetas móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por las toldetas, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente. Prohibiéndose expresamente la colocación de toldos, verticales que impidan la continuación visual de la vía pública.

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

### **Art. 98.- Verde Privado de Interés Especial, Catálogo de Árboles Monumentales y Jardines Protegidos**

1. Sin perjuicio de la conservación de la titularidad privada o individualizada del terreno. se considerarán como "Verde privado de interés especial, catálogo de árboles y jardines protegidos", los espacios no edificados dotados con vegetación arbórea que debe ser protegida, o que están integrados en un ambiente o entorno a preservar. Esta norma tiene por objeto asegurar la continuidad de las características actuales de estos terrenos, pudiéndose actuar en los mismos previo levantamiento topográfico de las especies protegidas y garantizando su respeto.
2. Se prohíben las transformaciones que supongan desaparición o merma de árboles y vegetación, y en general, de los elementos que conforman el ambiente de interés especial. Antes de la concesión de la licencia, deberá presentarse un estudio pormenorizado de las especies existentes y la garantía de su continuidad.
3. En desarrollo de este Plan General el Ayuntamiento elaborará un catálogo individualizado de árboles protegidos, que habrán de ser periódicamente actualizados. Dicha protección habrá de suponer la prohibición de realizar ninguna mutilación ni en su copa ni en su sistema radicular sin previo informe de los técnicos competentes municipales. En todo caso, y con carácter general, será objeto de especial protección arbórea las siguientes especies:
  - Anona
  - Araucaria
  - Brachychiton
  - Broussonetia
  - Callitris
  - Cedrus
  - Cercis
  - Chorisia
  - Citrus
  - Coccoloba
  - Cycas
  - Dracaena
  - Erythrina
  - Ficus
  - Franciscea
  - Ginkgo
  - Grevillea
  - Jacaranda
  - Koelreuteria
  - Lagerstroemia



- Magnolia
  - Pandanus
  - Parkinsonia
  - Persea
  - Plumeria
  - Quercus
  - Montanoa
  - Schefflera
  - Sophora
  - Sterculia
  - Strelitzia
  - Taxodium
  - Taxus
  - Tilia
  - Toxicophlea
  - Ulmus
  - Todos los géneros de la familia de las Palmáceas
4. En general, no será concedida licencia de demolición en parcelas con arbolado sin que se identifique el mismo y se garanticen las especies protegidas. Asimismo será preceptivo el informe técnico municipal en cualquier concesión de licencia de obra nueva sobre parcelas con especies protegidas.
  5. Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas sin el preceptivo informe municipal de técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada "poda" requiera para preservar la belleza y la salud del árbol, así como la concesión de la preceptiva licencia municipal.
  6. Los Planes Parciales y los Programas de Actuación Urbanística que en desarrollo de este Plan General se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores.

Los citados instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción equivalente al 50 por ciento de los suelos destinados a zona verde pública y privada a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en sus ámbitos territoriales.

### **Art. 99.- Áreas de Servidumbre y Protección Ambiental**

Se define como "Áreas de servidumbre y protección ambiental" aquellas zonas del suelo urbano que forman parte en general, de parcelas edificables, sobre las que se establece una restricción a su ocupación con edificaciones por cualquiera de los siguientes motivos:

- a) Establecer una servidumbre de determinados sistemas.
- b) Mantener la existencia de jardines privados de reconocida entidad y calidad.
- c) Preservar las perspectivas visuales de elementos singulares del paisaje urbano.

Dichos espacios, aún en el caso de no poder ser ocupados, sí serán computables a efectos de aplicación de la edificabilidad neta para el cálculo de la superficie de techo edificable -según la definición que de estos conceptos se hace en el título V de estas Normas-, que podrá acumularse en las zonas de las parcelas no afectadas por la condición objeto del presente artículo.

En el caso de que la totalidad de la parcela esté afectada, se requerirá de la redacción del

oportuno documento de planeamiento que regule la ordenación de la zona.

### **Art. 100.- Protección en Cauces de Ríos y Arroyos**

El Plan General establece de forma genérica y sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica, una zona de protección de dominio público, en ambos márgenes de los ríos y arroyos, de una anchura de 7,50 metros para los arroyos de 15 m. para los ríos Niza, Seco, y Gui y de 30 m. en los ríos Benamargosa y Vélez.

La anchura antes indicada se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, en la forma que esta viene definida en la Ley de aguas, y será de aplicación para los Suelos clasificados de Urbanizables en sus dos categorías y de no Urbanizables. En Suelo Urbano, se contempla de forma detallada la regulación de los márgenes y de su protección que se desarrollaran para cada caso en el correspondiente expediente de alineaciones.

La superficie de suelo comprendida dentro de la zona de protección del cauce estará sujeta a la limitación de no ser edificable, sin perjuicio de que, cuando así expresamente lo determina el Plan General, el aprovechamiento del predio según su clasificación urbanística, pueda disponerse en la parte del mismo no afectada por la zona de protección, siendo la ocupación de esta servidumbre admisible, en precario, en aquellos casos en que los órganos de gestión competentes, y en razón al tipo de cauce y su urbanización, lo considere oportuno.

Asimismo, en aquellos casos, en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras el deslinde del cauce público al órgano competente.

En la zona de protección de cauces de ríos y arroyos quedan prohibidos los movimientos de tierras, especialmente la extracción de áridos, la tala de arbolado, y la alteración de la vegetación ribereña.

### **Art. 101.- Protección del Paisaje**

Con carácter general y para todo tipo de suelo clasificado por este Plan General, las construcciones y edificaciones serán respetuosas con las características naturales o urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará, además de lo dispuesto en el artículo 21 y 138 de la Ley del Suelo, y artículo 99 de estas Normas, a lo siguiente:

- a) El respeto de las masas arbóreas típicas del paisaje urbano.
- b) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados de proyecto.
- c) En desarrollo del artículo 99 apartado c). se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquellas que por su destacada posición en el marco urbano o rural, requieran un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en la alteración del paisaje. El Ayuntamiento a través de sus órganos competentes considerará la conveniencia de regular dicha protección a través de un Estudio de Detalle o Plan Especial que ordene las posibles intervenciones.
- d) Los cementerios de vehículos, en aquellos casos que de acuerdo con las Normas Reguladoras de los usos se permite su instalación, no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde la vía pública; para evitarlo se vallaran con tapia de

obra de fábrica y pantallas vegetales protectoras.

Las mismas medidas se aplicarán a aquellas actividades análogas a las indicadas, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

e) En la ejecución de nuevas redes viarias se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes; reponiéndose en aquellos casos en que por necesidades de la obra se hayan perdido o deteriorado.

Los desmontes y terraplenes no deberán alterar el paisaje; para ello se les dará un tratamiento superficial que incluye la repoblación o plantación.

En los tramos de carreteras o caminos que queden fuera de uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal; plantándose la vegetación adecuada.

### **Art. 102.- Recursos Hidráulicos**

En la regulación del Suelo no Urbanizable se determinan las zonas objeto de protección por existencia de acuíferos, manantiales y nacimientos de aguas subterráneas.

En la normativa sobre el uso industrial se regulan los vertidos a los cauces de agua prohibiéndose aquellos que superen determinada grado de toxicidad y exigiéndose la depuración previa en tales supuestos.

Sin perjuicio de las demás disposiciones que fueran de aplicación, las instalaciones agropecuarias de cría y producción de animales estabulados no podrán situarse a menos de 250 metros de distancia de pozos o manantiales públicos, a no ser que cuenten con suelo de pavimento no permeable y fosa séptica independiente y sellada.

### **Art. 103.- Protección de Bienes Culturales Arqueológicos. Catálogo**

La riqueza arqueológica del subsuelo del término municipal, fruto de asentamiento de anteriores culturas, impone un tratamiento adecuado de tal patrimonio de modo que se impida la desaparición de tales restos y se favorezca su estudio y pervivencia.

Los suelos a los que se asigna esta calificación se representan en el Plano "B" de este Plan General a escala 1/10.000 y se relacionan a continuación en los artículos 105, 106 y 107. Esta relación tiene el carácter de catálogo que señala el artículo 93 de la Ley del Suelo y artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

En razón de ello, la presente normativa tiende a la preservación de la riqueza arqueológica sobre la base de una delimitación de zonas y la sujeción de unas concretas medidas de protección, estableciendo una clara separación entre:

1. Casco urbano. Independientemente de los testimonios arqueológicos que aún conserva, que quedan automáticamente protegidos, los sucesivos asentamientos culturales en su subsuelo necesitan de soluciones particulares y específicas que los preserven de su destrucción.
2. Fuera de lo que es propiamente el casco urbano. Aquí hay detectados gran cantidad de yacimientos arqueológicos, en ocasiones en plena zona rural, y otras dentro del entorno de nuevas urbanizaciones nacidas al amparo del moderno crecimiento de la ciudad.

Por todas estas razones, atendiendo a estas peculiares características, se han seguido tres niveles de protección:

#### **Art. 104.- Zona de "Protección Integral"**

Esta zona se corresponde con los enclaves ubicados en el término municipal donde existen restos arqueológicos conocidos, sujetos a investigación, declarados monumentos de carácter histórico-artístico o con expediente incoado a tal efecto. En ellos la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

En el caso de elementos singulares no se permite más utilización de los mismos que aquella expresamente autorizada por el Ayuntamiento y los organismos competentes de la Administración. La única actuación posible será la de consolidación del monumento.

Su relación es:

1. Torre de la Atalaya.
2. Torre del despoblado de Iberos.
3. Torre del despoblado de Almayate Alto.
4. Ermita de Almayate Alto.
5. Capilla de los canteros de la catedral de Málaga.
6. Torre de Chilches.
7. Torre Moya o Torre Gorda.
8. Castillo del Marqués.
9. Torre del Jaral.
10. Tumba fenicia de Toscanos.
11. Torre del Río Vélez.
12. Torre del Mar.
13. Castillo de Lagos.
14. Torre de Lagos.

Dichos enclaves son delimitados, con la denominación de "Zona de Protección Integral Arqueológica" en el plano "B" de "Régimen de Suelo y Protecciones", a escala 1/10.000.

#### **Art. 105.- Zona de "Protección Arqueológica"**

Esta zona se atiene a los límites conocidos de la ciudad y de los asentamientos fenicios, romanos o árabe y se grafía en los planos "B" de este Plan General con la denominación que encabeza este apartado.

La zona de "Protección Arqueológica" será edificable, salvo que la importancia y valor excepcional de los restos y la necesidad o conveniencia de mantenerlos en el lugar de su asentamiento, aconsejen lo contrario, y todo ello según informe municipal de técnico competente y ratificación del órgano superior competente.

El uso del suelo y edificación en esta zona estará sujeto a licencia y además a la realización de trabajos de investigación de la riqueza del subsuelo, así como la extracción de los elementos que merezcan conservarse, con el objetivo fundamental de obtener datos arqueológicos para recomponer la historia de la ciudad y su evolución. Estos trabajos deberán llevarse a cabo en el plazo de un mes, a contar desde la notificación a los interesados del acuerdo de concesión de licencia, previa autorización por parte de la propiedad al acceso del solar debidamente apto para poder realizarse dichos trabajos y abono de los mismos.

Agotado el plazo que se menciona en el párrafo anterior, el Ayuntamiento, previo informe del equipo que haya realizado los trabajos de investigación, que deberán ser entregados al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes a partir de la finalización de los trabajos de investigación (dos meses máximo en total desde la fecha de la concesión de licencia), acordará la ratificación de la licencia o excepcionalmente, en caso singular de importante y demostrado hallazgo arqueológico, la no idoneidad de la misma quedando anulada la licencia en todos sus efectos.

Con carácter general, el promotor, director de obra o contratista que en ejecución de una obra en cualquier punto del término municipal descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento operando automáticamente una suspensión temporal de la licencia, conforme a lo preceptuado en el apartado anterior.

Su relación es:

1. Despoblado de los Iberos.
2. Despoblado de Almayate Alto.
3. Canteras de la catedral de Málaga.
4. Yacimiento del Jardín.
5. Cerro del Peñón de Almayate.
6. Yacimiento fenicio de Toscanos.
7. Yacimiento fenicio del Cerro del Mar.
8. Cerro de la Molineta en Lagos.

#### **Art. 106.- Zona de "Vigilancia Arqueológica"**

Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitivo externo o bien cualquier cita bibliográfica pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido por la legislación vigente que estas se realicen sin el control de los servicios arqueológicos.

Dichos enclaves están delimitados en el Plano "B" de "Régimen de Suelo y Protecciones" a escala 1/10.000 y serán los siguientes:

9. La Campiñuela.
10. Cerro Alarcón.
11. Toscanos.
12. Casa de la Viña.
13. La Chorrera.
14. El Jardín.