



Título VIII.- REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 362.- Definición

1. Es aquel suelo del término municipal que no puede ser urbanizado porque deba ser protegido o no sea necesario incluirlo como suelo urbano o urbanizable, según el programa de suelo previsto por este Plan General. Así pues, constituirán el Suelo No Urbanizable del término municipal de Vélez-Málaga:
 - a) Los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico, etc., o por razón del modelo territorial elegido, se clasifican como suelos no urbanizables al objeto de evitar el proceso de urbanización de los mismos, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.
 - b) Los suelos que quedan fuera de todo desarrollo urbano, dentro de las previsiones de este Plan General y por ello no se han clasificado como urbanos o urbanizables.

Art. 363.- Categorías y Delimitación

1. El Suelo No Urbanizable se divide en dos categorías:
 - a) Suelo No Urbanizable de Protección Especial (NUPE).
 - b) Suelo No Urbanizable Común (NU).
2. Estas categorías se subdividen en función de las causas de protección y del modelo territorial adoptado en este Plan General, el siguiente modo:
 - a) Suelo No Urbanizable de Protección Especial:
 - Paisajes Agrarios Singulares (AG).
 - Espacios de Potencialidad Forestal (PF).
 - Yacimientos Arqueológicos con categoría de Monumento (YAM).
 - Suelo Agrícola de Regadío (AR).
 - Protección Paisajística (PP).
 - b) Suelo No Urbanizable Común:
 - Simple (NUS).
 - Cautelar (NUC).

La delimitación de estas áreas viene reflejada en el Plano "B" Suelo No Urbanizable.

Art. 364.- Desarrollo y Condiciones de Planeamiento

1. Las determinaciones del Plan General sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas, no obstante se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:
 - a) Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.
 - b) Actuaciones de la Administración, no previstas en este Plan General sobre esta clase de suelo.
 - c) Establecimiento de medidas de protección, en áreas señaladas o no en este Plan General, por los Organismos competentes.
 - d) Establecimiento de usos que, autorizados por este Plan General, supongan un cambio sustancial del territorio o de partes de él. En particular, los campamentos turísticos, las industrias de gran tamaño y las grandes dotaciones como complejos deportivos o hipermercados, están sujetos a este precepto. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, urbanización, etc., exige la redacción del Plan Especial.
 - e) Protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificadas). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.
 - f) Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.
 - g) Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados del término municipal.
 - h) Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.
 - i) De regulación del uso de vivienda en el medio rural. En el Plan General se predetermina la redacción de los siguientes Planes Especiales:
 - De los caminos históricos y vías pecuarias.
 - De las playas de Almayate.
 - De las instalaciones cerámicas en el Arroyo de la Campiñuela.
 - De las margenes del Río vélez y soto del Camino de Remanente.
 - Diseminado del Camino de las Casas de las Villas.
 - Del Peñón de Almayate.

Art. 365.- Parcelaciones y Segregaciones

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo previsto en los artículos 94 y 96 de la Ley del Suelo.
2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que

pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente.

3. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia. No se permiten parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan las parcelas mínimas edificables en este Plan General, si se pretendiere actuación edificatoria sobre ellas. En este sentido se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la parcela mínima edificable y se hayan realizado con la intención de edificar.
4. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Ley para la Reforma y Desarrollo Agrario, o por su desarrollo reglamentario, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada por este Plan General.

Art. 366.- Condiciones de Urbanización

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre el Suelo No Urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto según las Normas de Urbanización que más adelante se especifican. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.
2. Todas ellas están sujetas a la licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

Capítulo 2.- CONDICIONES DE USO

Art. 367.- Usos Dominantes y Complementarios

1. En el Suelo No Urbanizable se considerará como uso dominante el agrícola, siéndolo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

Art. 368.- Usos Compatibles

1. En el Suelo No Urbanizable se considerarán los siguientes usos compatibles con los dominantes y complementarios: uso extractivo, vertedero de residuos sólidos urbanos, vertedero de escombros y tierras, de gran industria, industrias nocivas y peligrosas, grandes instalaciones e infraestructuras, de alojamientos, de equipo público, de ganadería estabulada, chatarrería, camping y otros usos semejantes, así como los determinados en las Condiciones Particulares de Edificación de la presente Normativa no expresamente referenciados en este apartado.
2. Uso extractivo. Con las limitaciones formuladas para los cauces fluviales en las Normas Generales de Protección (Titulo II. Regulacion de Usos), se podrá establecer este uso, salvo mención expresa en la Normativa del Suelo No Urbanizable de Protección Especial, con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986, que se adjuntará a la solicitud de licencia que habrá de contar para su concesión con informe favorable de la

Comisión Provincial de Urbanismo y del organismo específico competente para su autorización.

3. Uso de vertedero de residuos sólidos urbanos. Con las limitaciones formuladas en las Normas para los Suelos No Urbanizables de Protección Especial podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial.
4. Uso de vertedero de escombros y tierras. Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Areas de Protección y en zonas no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el Suelo No Urbanizable.
5. Uso de gran industria. Las industrias o complejos industriales que, aún siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en el Suelo No Urbanizable, salvo mención expresa en las Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos;
 - a) Justificación de la conveniencia de la actuación.
 - b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
 - c) Evaluación del Impacto Ambiental cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.
6. Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas: Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos Kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en su Normativa Específica. Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación en S.N.U. y Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.
7. Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986, podrán permitirse estos usos, salvo mención expresa en las Normas para las Areas de Protección.
8. Uso residencial. De acuerdo con las Normas de edificación en Suelo No Urbanizable se podrán autorizar los alojamientos aislados de propiedad vertical, salvo mención expresa en la Normativa particular.
9. Uso de "equipo público". Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con declaración previa de su interés social o utilidad pública, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe. Las grandes dotaciones como complejos deportivos, hipermercados, etc. requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, urbanización, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones y Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.
10. Establos, residencias y criaderos de animales: Se permite su situación en Suelo No Urbanizable salvo mención expresa en la Normativa Particular.
11. Uso de chatarrería. Con las determinaciones fijadas en las Medidas Generales de Protección de estas Normas, en su apartado Protección Paisaje Natural, se podrá situar en

aquellas zonas en las que la Normativa de las Areas de protección no lo prohíba. Precisaré declaración expresa de su interés social. Deberé prever las medidas a tomar para su no afección al paisaje y/o incidencia visual negativa y vías de comunicación.

12. Uso de alojamientos (campamentos turísticos y hoteles).

1. La ubicación de este tipo de usos en Suelo No Urbanizable requerirá la redacción, obtenida su declaración de interés social, de un Proyecto en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

a) Necesidad de la actuación y justificación de la misma.

b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

c) Proyecto Técnico con especificación de condiciones de urbanización.

d) Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamientos, depuración y vertido.

e) Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

f) Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso, para uso permanente con caravanas.

2. Condiciones de uso hotelero:

- Parcela mínima: 30.000 m².
- Edificabilidad: 0,20 m² t/m².s.
- Superficie total construida según categoría: (repercusión en la superficie total por unidad de habitación).
- 3 - 4 estrellas 60 m².c.
- 5 estrellas 100 m².c.

Art. 369.- Usos Incompatibles

1. En el Suelo No Urbanizable se considerarán usos incompatibles y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

Art. 370.- Usos en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial

1. Los usos compatibles e incompatibles en esta clase y categoría de suelo se explicitan en sus normas particulares Cap. 5- de esta normativa.

Capítulo 3.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 371.- Tipos de Suelo

1. A los efectos de su edificación, el Suelo No Urbanizable, según las características propias del término municipal de Vélez-Málaga, se divide en cuatro tipos:
 - a) Suelo de regadío.
 - b) Suelo de secano.
 - c) Suelo de diseminados.
 - d) Suelo especialmente protegido.

Art. 372.- Suelo de Regadío

Se califica como tal el que por razón de su naturaleza, destino o situación debe protegerse para potenciar su riqueza productiva.

1. Se considerará suelo de regadío:
 - El delimitado dentro del Suelo No Urbanizable de Protección Especial, en la categoría de Paisaje Agrario Singular (AG).
 - El registrado como tal en el Catastro de Rústica, antes de la aprobación definitiva de este P.G.O.U.
 - Todo aquel que pueda demostrar su condición de regable, al menos con los siguientes documentos:
 - a) Certificado de técnico competente en el que se defina al menos lo siguiente: Caudal disponible en estiaje (Agosto), descripción del regadío y estar sujeto a la contribución correspondiente.
2. En el caso de nuevos regadíos será preciso seguir el siguiente procedimiento, terminado el cual se considerará regadío:
 - a) Presentación de Proyecto de puesta en regadío, redactado por técnico competente, en el que se justifique al menos el caudal disponible en estiaje (Agosto), se proyecten las instalaciones a ejecutar según el sistema elegido, se definan las plantaciones y se valoren las obras a ejecutar.
 - b) Presentación de certificado final de las obras redactado por el técnico Director de las mismas.
 - c) Certificación de alta en el Catastro de Hacienda como regadío.
3. En ningún caso se considerarán regadíos a fincas que no tengan un caudal de agua disponible de al menos 0,2 litros por segundo y hectárea si el riego es "por goteo"; 0,8 litros por segundo y hectárea si es "por aspersión" y 1,2 litros por segundo y hectárea si se riega "a manta". Los caudales citados se entienden continuos.

Art. 373.- Suelo de Secano

1. Todos los terrenos que no satisfagan las condiciones establecidas en el artículo anterior, se considerarán de secano a los efectos de su edificación.

Art. 374.- Suelo de Diseminados

1. Se entenderá por suelo de diseminados a las zonas específicamente delimitadas en los planos de clasificación del suelo del término municipal de Vélez-Málaga, constituídas por un agregado de unidades familiares productivas o no, que por la estructura del asentamiento no son susceptibles de ser delimitadas como suelo urbano, ni por tanto llegar a conformar un núcleo de población, a fin de evitar que su transformación en núcleo urbano desvirtúe las características tradicionales que se tratan de preservar.
2. Dentro del término municipal de Vélez-Málaga se entiende por este suelo aquel que presenta viviendas dispersas sobre minifundio, generalmente a lo largo de un camino y normalmente relacionadas con la agricultura, con servicios comunes mínimos: acceso rodado, agua de pozo o fuente común, saneamiento en pozo ciego que deberá de ir transformándose en cualquier otro sistema de depuración de aguas residuales con garantías técnicas de no contaminar las aguas freáticas, etc.

Art. 375.- Condiciones Generales de Edificación

Las condiciones generales de edificación son:

1. Parcela mínima edificable: La parcela mínima edificable en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate, será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en las condiciones particulares de edificación (Capítulo IV de este mismo Título). Para las construcciones vinculadas a las obras públicas y las declaradas de utilidad pública o interés social, se estudiará en cada caso y se otorgará por el Organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en el Capítulo IV de este mismo Título.

En caso de contradicción entre las superficies mínimas de parcelas previstas en la presente Normativa y las determinadas por las Leyes Sectoriales, prevalecerán estas últimas.

2. Separación a linderos: Con carácter general se fija en 20 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes, y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse al lindero o separarse de él hasta 10 metros, para constituir agrupaciones de hasta cuatro edificios. En este supuesto la edificación se separará de los demás linderos con los que no hubiese acuerdo un mínimo de 30 metros. En el caso de lindero con un Sistema General y previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la Normativa de los Sistemas Generales marque.
3. Cerramientos, cercas o vallas.
 - a) Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 metros del eje de los caminos.
 - b) Los cerramientos de las parcelas no superarán en su parte de fábrica maciza los 80 cms. de altura medidas desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con "cerramiento transparente" (reja, malla, vegetal, setos, arbolado, etc.) hasta una altura total de 3,00 metros.
 - c) Cuando el cerramiento se sitúe en los bordes de la zona de servidumbre de una carretera o camino con recorridos de interés paisajístico, deberá realizarse de forma que no obstaculice las vistas ni rompa la armonía con el uso dominante del Suelo No Urbanizable.
 - d) Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o

edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, se podrán autorizar cerramientos de altura superior a la expuesta en b) y tipo diferente. En estos casos se procurará implantar tales edificaciones o instalaciones lo suficientemente apartadas de carreteras y caminos con recorridos de interés paisajísticos, como para que no sean un obstáculo a las vistas ni supongan un impacto visual negativo.

4. Altura máxima edificable. Con carácter general se fija en dos plantas (7 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección. Para las edificaciones de Interés Social y Utilidad Pública se puede permitir una altura máxima de tres plantas, o en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.
5. Ocupación máxima permitida. En función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, será la que se establezca en las condiciones particulares de edificación para cada uno (Capítulo IV de este mismo Título). Para las construcciones vinculadas a las obras públicas y las declaradas de utilidad pública ó interés social, se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en el Capítulo IV de este mismo Título.
6. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

Art. 376.- Condiciones Generales Estéticas y Paisajísticas

1. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.
2. Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.
3. En el caso de que se realicen terraplenes éstos se resolverán con taludes cuya proporción entre la dimensión vertical y la horizontal no sea superior a 1/3. En cualquier caso, no podrán resultar muros de contención con altura superior a 3 metros. Los terraplenes deberán ajardinarse y los muros de contención pintados con colores acordes con el entorno en el caso de que sean de hormigón.
4. Las construcciones se adaptarán a las condiciones naturales del terreno y en ningún caso deberán poner en peligro, por desaparición total o parcial o por ocultamiento, la existencdia de hitos del relieve (escarpes, conjuntos rocosos etc.) ó de vegetación (árboles de especial singularidad en el paisaje).
5. Para todo acto edificatorio en cualquier categoría del Suelo No Urbanizable, el proyecto de edificación deberá incluir el tratamiento integral de la parcela donde se enclava en orden a garantizar los objetivos generales de mejora del paisaje establecidos en esta Normativa, mediante su ajardinamiento, repoblación con especies autóctonas, etc.

Art. 377.- Parcelario Catastral de Rústica

El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

Art. 378.- Condiciones Generales para el Uso Extractivo y la Explotación Minera

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer.
2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.
3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.
4. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la restauración paisajística de la zona.

Art. 379.- Condiciones Generales para los Vertidos de Residuos Sólidos

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:
 - a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originarios en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
 - b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
 - c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades agrarias o domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.
2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable Simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.
3. El área apta para residuos de la clase c) tendrá en cuenta las recomendaciones de este Plan General, el Plan Especial de Vertidos de la Agencia de Medio Ambiente (AMA) y el Plan Director Provincial de la Excma. Diputación.
4. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros, medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

I) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

III) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restauración paisajística.

5. Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3H:2V) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

Art. 380.- Concesión de Licencia para Edificación

1. En el Suelo No Urbanizable los trámites para la concesión de licencia de edificación, dependerán del tipo de edificación que se quiera realizar y no podrán autorizarse más edificaciones de las que seguidamente se enumeran.

2. Las construcciones cuya licencia de edificación se concede directamente por el Ayuntamiento son las siguientes:

a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio o Consejería de Agricultura.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

3. Construcciones cuya licencia no se concede directamente por el Ayuntamiento, sino a través de un procedimiento especial (art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística). Son las siguientes:

a) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

4. En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de núcleos de población.

5. La documentación técnica de los proyectos deberá incluir las condiciones expresadas en el art. 376 ap. 5).

Art. 381.- Concepto de Núcleo de Población

1. El concepto de núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, tanto de Protección como Común. Además afecta a los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, mientras no tengan aprobado su Plan Parcial correspondiente.
2. Núcleo de población es todo asentamiento humano o agrupación de edificios, singularizado, diferenciado, identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc., que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, etc.

Art. 382.- Condiciones que dan Lugar a la Formación de un Núcleo de Población

1. Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística, y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:
 - a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.
 - b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

Art. 383. Condiciones en Relación al Lugar, a la Parcelación del Territorio, a sus Infraestructuras y a la Parcela Edificable Aisladamente Considerada

1. **En relación al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.**

Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido, proyecto de urbanización o actuación común y/o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

- a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 metros, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.
- b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.
- c) Centro sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.
- e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos

temporales, estacionales, móviles o estables.

f) Publicidad referente a la parcelación con advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa, etc.).

g) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal, o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

2. A la parcela edificable aisladamente considerada.

Serán aquellas que se determinen con criterios objetivos para cada tipo de suelo en que se divide el Suelo No Urbanizable en este Plan General:

a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas, según los distintos tipos de suelo.

b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas, según los distintos tipos de suelos.

c) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autoriza exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida.

d) Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta el máximo de la ocupación de suelo que le corresponde a la parcela mínima del tipo de suelo al que pertenezca; ello con independencia de que su parcela cumpla o no el mínimo establecido.

e) Será de aplicación subsidiaria, caso de ausencia de otras determinaciones, el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

Art. 384.- Planes Especiales de Mejora Ambiental y Paisajística del Medio Rural y Natural

En el Suelo No Urbanizable común, esto es el no sometido a ninguna de las protecciones del Art. 363, podrán redactarse Planes Especiales de Mejora Ambiental y paisajística del Medio Rural y Natural (PEMA y P), con arreglo a las siguientes determinaciones:

1. El régimen de parcelaciones y segregaciones aplicable será el establecido en el artículo 365 complementado con lo dispuesto en este artículo.
2. La redacción y aprobación de un Plan Especial de Mejora Ambiental y Paisajística del medio Rural y Natural determinará las condiciones más adecuadas para conseguir el objetivo de reforestación de las zonas donde sea aplicado, teniendo en cuenta lo dispuesto en esta normativa. Dicho Plan Especial será formulado por parte del propietario o propietarios de fincas incluidas en dichos suelos. Cuando se trate de varios propietarios, y con el objeto de facilitar la gestión de estas actuaciones, éstos podrán realizar un convenio en el que se comprometan con el Ayuntamiento y redactar de forma conjunta entre todos los propietarios y con un reparto equitativo de costes dicho Plan Especial así como las

actuaciones a que obligue el mismo en cumplimiento de la presente normativa.

3. Se fija una superficie mínima de actuación de 15 hectáreas no pudiendo ser la misma superior a 50 hectáreas.
4. Previa o simultáneamente a la tramitación del primer Plan Especial el Ayuntamiento realizará un estudio pormenorizado de todo el Suelo No Urbanizable Común a efectos de determinar las zonas y ámbitos susceptibles de acoger el desarrollo de estos Planes Especiales.

Deben delimitarse los Planes Especiales en base, como mínimo, a los siguientes factores:

- Que las áreas afectadas no supongan en el futuro un obstáculo al desarrollo urbanístico de los núcleos urbanos existentes ni supongan una hipoteca del suelo para la implantación futura de actuaciones de sistemas generales de infraestructura, viario, equipamiento o espacios libres.
- Que exista ya una red viaria rural capaz de soportar las actuaciones sin necesidad de incluir numerosos ejes viarios de nueva ejecución y que, por tanto, se sitúen en las proximidades de ejes viarios ya existentes.
- Que sean zonas capaces de acoger los servicios públicos mínimos necesarios.
- Que sean zonas cuya topografía no sea especialmente abrupta.
- Que dichas áreas no presenten valores faunísticos, forestales, agrícolas, paisajísticos, históricos, arqueológicos, etc. que pudieran verse afectados.

El Plan Especial habrá de contener, además de la documentación y determinaciones exigidas por el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento, las siguientes determinaciones:

a) Un plano del Centro de Gestión Catastral con la delimitación de la superficie que desea acogerse al Plan Especial y un plano topográfico a una escala mínima de 1:5.000 en el que se graficarán los siguientes elementos:

- Las diferentes parcelas que resultarán para hacer viable la reforestación, las cuales en ningún caso podrán inferiores a 5.000 m².
- El trazado de los caminos necesarios para poder acceder a las parcelas debiendo diseñarse un carril principal que será considerado de titularidad privada pero de uso público una vez se ejecute.

La planificación de dichos caminos o carriles deberá hacerse conjuntamente con los técnicos municipales o, en su defecto, será preceptivo su informe favorable previo a la aprobación inicial del Plan Especial. En todo caso se procurará seleccionar zonas donde ya existan caminos rurales a efectos de minimizar la necesidad de nuevos caminos. Estableciéndose a ambos lados de los camino o carriles que se prevean una franja obligatoria de arbolado que, como mínimo, tendrá una anchura igual o superior a la que tenga el carril o camino.

b) Un estudio de impacto ambiental de la superficie que desea acogerse a la actuación en el que se estudiará especialmente las especies arbóreas más adecuadas para la zona. Debiendo establecer las zonas más aptas, dentro de cada parcela, para establecer los usos edificatorios a fin de evitar los posibles impactos paisajísticos.

Dicho estudio deberá ser informado por la Consejería de Medio Ambiente para lo cual el Ayuntamiento solicitará dicho informe una vez aprobado inicialmente el Plan Especial.

El contenido del estudio de impacto ambiental se regulará por lo dispuesto en la norma 11 del Plan Especial de protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga sin perjuicio de las modificaciones que dicho contenido haya de tener en función de las particularidades de cada zona.

Cuando de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 12 del Anexo del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la reforestación prevista esté sujeta al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, dicho procedimiento sustituirá al Estudio de Impacto Ambiental exigido en dicha regulación. El Ayuntamiento realizará las consultas necesarias con carácter previo a cualquier actuación, y, caso de no exigirse Evaluación de Impacto Ambiental, el documento deberá ser informado, con carácter vinculante y antes de su aprobación definitiva, por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

c) Las condiciones de uso y edificación por las que se regularán las construcciones son:

- Se admite el uso de vivienda familiar aislada y el de instalaciones anejas que se necesiten para el cuidado de la finca y la repoblación forestal.
- La parcela mínima edificable se establecerá por el Plan teniendo en cuenta las características específicas de cada zona, no pudiendo ser en ningún caso inferior a 5.000 m².
- La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela, incluidas las instalaciones anejas, será del 6%. Si la parcela tuviese una superficie superior a los 5.000 m² la ocupación máxima será en todo caso de 300 m².
- En todo caso y aunque la parcela sea superior no se permite una superficie construida superior a 300 m². En dicha edificabilidad queda incluida la necesaria, en su caso, para las instalaciones anejas.
- Altura máxima de las edificaciones: 7 m. (dos plantas).
- Separación mínima a linderos: 10 m. Entre viviendas: 20 metros.
- El saneamiento se realizará de forma individual mediante fosa séptica, decantador con pozo o zanjas filtrantes o estación depuradora tipo Oxipac.

5. Además deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

5.1.- Previamente a la concesión de la primera licencia de edificación se procederá por parte del propietario o propietarios solicitantes a la reforestación del 50% de la superficie total de la misma distribuyéndose ésta de forma proporcional por cada parcela edificable resultante. Para tal reforestación se utilizarán preferentemente encinas alcornoques, algarrobos o pinos piñoneros y, en todo caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto al respecto por el estudio de impacto ambiental.

El número de árboles será como mínimo de 100 por cada parcela de 5.000 m² aumentándose de forma proporcional dicho número cuando la parcela tenga una superficie mayor.

5.2.- Sólo se permitirán realizar movimientos de tierras en las zonas destinadas a los carriles o caminos y en donde se ubique la vivienda y sus instalaciones anejas o las instalaciones necesarias para efectuar la plantación arbórea y su mantenimiento, de acuerdo a lo planificado sobre los planos de ordenación del Plan Especial y teniendo en cuenta lo dispuesto en el estudio de impacto ambiental.

En cualquier caso se procurará siempre no efectuar movimientos de tierras sobre zonas de pendientes acusadas y quedará totalmente prohibido efectuar movimiento de tierras sobre las zonas destinadas a la reforestación.

5.3.- El agua de la red municipal no podrá usarse para el riego de la masa forestal plantada aunque se podrá usar para el abastecimiento de las viviendas que se autoricen.

El propietario o propietarios deberán utilizar para la plantación y mantenimiento de la masa forestal agua procedente de otras captaciones tales como:

- Pozos propios o mancomunados.
- De una comunidad de regantes.
- De aguas residuales previamente depuradas y recicladas.
- Abastecimiento por sistema de cubas.
- De otras procedencias, etc.

5.4.- Las conducciones para el suministro de agua potable o para suministro de energía eléctrica para las viviendas que se autoricen deberán ir convenientemente encauzados bajo tierra.

5.5.- Los carriles o caminos de acceso a las viviendas no podrán ser asfaltados ni hormigonados debiendo tener un carácter rural. Sólo se permitirá que se asfalte o se hormigone el carril o camino principal de uso público de la actuación a efectos de facilitar el tránsito de vehículos para facilitar las tareas de plantación, mantenimiento, riego, extinción de incendios en su caso, o acceso a las construcciones. Dicho carril no podrá tener una anchura superior a 8 m. incluidos las cunetas y obras necesarias para la evacuación de aguas. Los demás carriles no podrán tener una anchura superior a 5 metros.

5.6.- La licencia de obras para todas las edificaciones de carácter residencial que se realicen se otorgarán de forma individual siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 16.3.2- del Texto Refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana debiendo presentar previamente el propietario de la parcela que se vincule a la edificación su escritura pública de propiedad de la misma. El otorgamiento de dicha licencia incluirá también el del acceso a la vivienda.

Las demás actuaciones de construcción de instalaciones, movimientos de tierras, etc. para la plantación del arbolado estarán sujetas a licencia municipal que otorgará directamente el Ayuntamiento.

No obstante la autorización para ejecución del carril o camino principal, aunque se trate de la mejora y acondicionamiento de uno ya existente, se tramitará también de acuerdo al citado artículo 16.3.2-.

5.7.- No se otorgará ninguna licencia para las viviendas hasta que haya sido aprobado definitivamente el Plan Especial y haya transcurrido un año desde la finalización de la plantación de la masa forestal. Transcurrido el plazo dicho se emitirá un informe conjunto entre técnicos municipales y de la Delegación Provincial de Medio Ambiente sobre el estado y grado de consolidación de la plantación.

Asimismo previamente al otorgamiento de la licencia el promotor, propietario o peticionario deberá haber cumplido con los requisitos señalados a continuación, los cuales serán verificados mediante el correspondiente informe por los técnicos municipales:

- Disponer de un aljibe de agua con una capacidad mínima de almacenamiento de 10.000 litros para el mantenimiento del arbolado de su parcela. Tal requisito podrá suprimirse cuando se demuestre la ejecución y existencia previa de aljibes de agua comunes con capacidad suficiente para el mantenimiento de toda la masa forestal.
- Todos los árboles plantados en su parcela deberán disponer de su correspondiente sistema de riego por goteo.
- Habrá de tener vallado el contorno de la parcela con malla galvanizada de altura no inferior a 1,50 m. ni superior a 1,80 m. a efectos de evitar el acceso de animales que puedan dañar el arbolado.
- Habrá de disponer de un almacén de aperos de labranza no inferior a los 16 m².
- Para todas las obras detalladas en este apartado el propietario habrá de disponer de la licencia correspondiente pudiendo solicitar conjuntamente la misma para todas ellas.

5.8.- En la licencia para la construcción de la vivienda se hará constar el deber de cada propietario de una parcela de mantener en perfecto estado la masa forestal incluida en la misma pudiendo disponer para ello de servicios e infraestructuras mancomunadas de riego u otras análogas.

5.9.- El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de estas condiciones y por el mantenimiento de la masa forestal por parte de los propietarios. Si en algún momento se comprobare que se ha procedido al abandono de la misma o a su deterioro por causas imputables al propietario, el Ayuntamiento, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 249.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dentro del plazo de cuatro años y previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la actuación a las condiciones de la licencia. Desatendiendo el requerimiento se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y se procederá a la demolición de la edificación deduciéndose del justiprecio los costes de dicha demolición.

Art. 385.- Tipos de Edificación

1. En el Suelo No Urbanizable se distinguen cuatro tipos de edificación:

a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

d) Construcciones residenciales aisladas.

Art. 386.- Construcciones que Guarden Relación con la Naturaleza de la Finca

1. Se considerarán de este modo, y podrán ser edificadas con licencia municipal directa, las siguientes:
 - a) Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego, transformadores, generadores, energía solar, etc.) relacionadas con el uso dominante.
 - b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
 - c) Construcciones estrechamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras, excluyendo plantas de áridos, hormigón y asfálticas.
 - d) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, selvícola y ganadera.
 - e) Establos, residencias y criaderos de animales.
 - f) Invernaderos, instalaciones de protección de los cultivos y viveros comerciales.

Art. 387.- Construcciones e Instalaciones Vinculadas a la Ejecución, Entrenimiento y Servicios de las Obras Públicas

1. Ejecución: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate o tengan la preceptiva autorización del organismo competente, sin que ello evite la necesidad de conseguir la licencia municipal, que podrá otorgarse directamente.
2. Entrenimiento: Son las construcciones o instalaciones necesarias para la conservación y mantenimiento de las obras públicas.
3. Servicios: Son los elementos funcionales vinculados a la explotación de los servicios públicos viarios, portuarios, aeroportuarios, embalses, etc, siempre que no estén en contradicción con lo dispuesto en la Ley del Suelo. En todo caso, las áreas de servicio, hoteles, moteles, alberges y restaurantes de carretera, se entenderán incluidas en este concepto y deberán ser tramitadas por el Art. 16.3.2a del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 388.- Construcciones e Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social que Hayan de Emplazarse en el Medio Rural

1. Se consideran de este modo exclusivamente aquellas, que siendo posible su enclave en el Suelo No Urbanizable, sean declaradas expresamente de interés social o utilidad pública.
2. Cualquier edificación sobre Suelo No Urbanizable que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las obras públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite del Art. 16.3 del

Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. El carácter excepcional de la edificación en Suelo No Urbanizable, exige el cumplimiento de exigencias concretas (Art. 44.2. del Reglamento de Gestión). La declaración de Utilidad Pública e Interés Social deberá ser sólidamente fundamentada por el solicitante y aprobada por los organismos competentes, cuando dicha declaración no resultara ya inherente al uso del que se trata, regulado por la legislación específica. En ambos casos el Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que adoptará la resolución definitiva. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:
 - a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.
 - b) Cuando la utilidad pública o el interés social se derive precisamente del emplazamiento en el medio rural.
4. Se tolerará la implantación de industrias peligrosas o insalubres que hayan de emplazarse obligatoriamente en el medio rural y de grandes industrias que por su dimensión no pudieran ubicarse en un polígono industrial. El resto de las industrias deberán instalarse en polígonos industriales. Los nuevos polígonos industriales requerirán la revisión de este Plan General para la creación de nuevo suelo urbanizable, siempre acompañado de una Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986 y la adopción de medidas de planeamiento y de protección, seguidas, si es preciso, de un Plan Especial de Protección.
5. Las grandes dotaciones, como complejos deportivos, hipermercados, etc., requerirán la necesidad de una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, urbanización, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones, servicios e infraestructuras.
6. Las instalaciones de campamentos turísticos requerirán la declaración expresa por las autoridades de Turismo de su calificación turística. Con carácter previo a su declaración de instalación de utilidad pública o interés social por el organo competente.
7. En el Suelo No Urbanizable de Protección Especial se señalan una serie de acciones que requerirán la declaración de utilidad pública e interés social.

Art. 389.- Construcciones Residenciales Aisladas

1. La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas Normas y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de ésta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones deberán seguir el trámite del Art. 16.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Se consideran cuatro tipos diferenciados de construcciones residenciales aisladas:
 - a) Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios y cuyo promotor ostente la actividad agraria como principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones.

b) Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal, el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.

c) Viviendas de servicio de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares, y/o a las actividades ligadas al medio que la acoge.

d) Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial-familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

Capítulo 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Art. 390.- Condiciones Particulares para la Edificación de las Obras o Instalaciones Anejas a la Explotación de Recursos Vivos

1. Definición: Son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.
2. Las pequeñas construcciones, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos, siempre que tengan una dimensión máxima de 25 m² y una altura máxima de 4 metros, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.
3. El resto de instalaciones anejas de más de 25 m², tales como almacenes de aperos y maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., cumplirán con las siguientes condiciones:
 - a) La parcela mínima será de 10.000 m² con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 30 metros.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas incluidas en el catastro del año 1972 de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a instalación o construcción que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

b) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 250 metros de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. La separación mínima a los linderos de la finca será de 25 metros.

c) La ocupación de la construcción será como máximo del 5% de la superficie de la

parcela.

- d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros con un máximo de 2 plantas.
- e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni afectar a acuíferos.
- f) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc., se arbolarán perimetralmente para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.
- g) Las actividades que sobrepasen los 1.000 m² construidos, necesitarán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Art. 391.- Condiciones Particulares de Edificación para la Instalación o Construcción de Invernaderos

1. Definición: Son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.
2. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.
3. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 metros.
4. La altura máxima de las instalaciones será de 6 metros.
5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

Art. 392.- Condiciones Particulares de Edificación para Ganadería Estabulada, Granjas Avícolas y Similares

1. Definición: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a:
 - 250 cabezas de bovinos.
 - 500 cabezas de porcinos.
 - 1.000 cabezas de caprinos u ovinos.
 - 2.000 conejos.
 - 10.000 aves.
2. Se potenciará la creación de Polígonos Ganaderos que cuenten con servicios comunes suficientes para la absorción y reutilización de materias orgánicas que en ningún modo podrán ser vertidas a cauces ni caminos. Será necesario redactar un Plan Especial de Dotaciones que asegure la correcta ubicación del polígono y de las dotaciones infraestructurales suficientes. Estará a una distancia de los núcleos de población actuales, de 2.000 metros como mínimo, en terrenos acuífugos y abrigados de los vientos dominantes.
3. En el caso de Polígonos Ganaderos de ganado porcino los locales no sobrepasarán los 200 cerdos de cebo por edificio, cuya superficie será de 1,10 a 1,50 m²/cabeza, incluidos pasillos y áreas de limpieza, teniendo en cuenta para las dotaciones de agua, unos

consumos medios de: 20-25 litros/día para cerda lactante; 10-15 litros/día para cerda gestante; 2-3 litros/día para lechón de destete; 4-6 litros/día para cerdo de recría; 8-10 litros/día para cerdo en cebo. Tendrán una fosa de deyecciones, fuera del edificio, de 1,5 a 2 m³ por cada 5 cerdos adultos y por cada mes que el estiércol quede almacenado.

4. Las condiciones de edificación para el Polígono Ganadero serán las siguientes:
 - a) La parcela mínima será de 15.000 m². con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 50 metros.
 - b) Toda construcción (excepto los servicios de oficina) guardará una separación mínima de 500 metros de cualquier construcción en la que se produzca presencia habitual de personas.
 - c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.
 - d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros.
 - e) La separación a los linderos del polígono, será de 25 metros.
 - f) Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.
5. Las condiciones de edificación para el resto de las construcciones incluidas en este artículo, serán las especificadas para los Polígonos Ganaderos excepto la que se refiere a la ocupación máxima de parcela, que en este caso no podrá superar el 10%.
6. Las actividades reguladas en este artículo requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Art. 393.- Condiciones Particulares de Edificación de las Almazaras

1. Se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. El tratamiento del orujo deberá cumplir la legislación sobre industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el No Urbanizable.
2. La parcela mínima será de 15.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.
3. Las orujeras se separarán 2.000 metros de cualquier núcleo de población y 500 metros de cualquier otras construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 25 metros.

Art. 394.- Condiciones Particulares de Edificación de las Instalaciones Anejas a la Explotación de Recursos Mineros

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 15.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Se separarán 250 metros de cualquier otra edificación excepto de las ya existentes en la explotación minera, y en todo caso, 25 metros a los linderos de la finca.
4. La ocupación de parcela será como máximo el 20% de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.
6. En casos de insalubridad o peligrosidad se atenderá al artículo destinado a industrias molestas, insalubres o peligrosas. En cualquier caso deberán presentar Proyecto Técnico donde se especifique las características de las instalaciones y las medidas correctoras para prevenir el impacto ambiental.
7. Deberá de justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.
8. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera, como transformadores, generadores, etc., siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m² y una altura máxima de 6 metros, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

Art. 395.- Condiciones Particulares de Edificación para Almacenes de Productos no Primarios

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos (almacén de mayoristas, supermercados, etc.), incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).
2. La parcela mínima será de 15.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.
3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.
5. La altura máxima será de 7 metros.
6. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

(*) Art.396.- Condiciones Particulares de Edificación de las Industrias Incompatibles en el Medio Urbano

1. *Definición: Se incluyen en este apartado aquellos establecimientos industriales recogidos en el Anexo I del P.E.P.M.F. de la provincia de Málaga, y aquellos que por sus extremas características de peligrosidad o insalubridad, requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano, y por tanto deban estar alejadas de las áreas urbanas.*
2. *La parcela mínima será de 20.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.*
3. *Las referidas industrias se ajustarán a lo establecido en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se separará 25 metros de los*

linderos de la finca.

4. *La ocupación máxima de parcela será del 15%.*
5. *La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en dos plantas, salvo lo previsto en el Art. 375.4.*
6. *La finca se arbolará perimetralmente para disminuir el impacto visual de los núcleos de población, carreteras y ferrocarriles.*
7. *Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m2. que se construyan, como mínimo.*

(*) Artículo Modificado por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga adoptado el 9 de Octubre de 1998.

Art. 397.- Condiciones Particulares de Edificación de las Instalaciones Industriales Ligadas a Recursos Primarios

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.
2. La parcela mínima será de 15.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.
3. Se separará como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.
5. La altura máxima será de 7 metros.
6. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.
7. Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Art. 398.- Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones Deportivas en el Medio Rural

1. Definición: es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m2 con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 75 metros.
3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima por la edificación será del 20% de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.
6. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m² de suelo y no menos de uno por cada 100 m² construidos, como mínimo.
7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos o una superficie de parcela superior a 25.000 m², requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Art. 399.- Condiciones Particulares de Edificación para los Parques de Atracciones

1. Definición: Es el conjunto de instalaciones y artefactos fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimientos, en general realizadas al aire libre.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 metros con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 100 metros.
3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de finca.
4. La ocupación máxima por la edificación será del 20% de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros que se desarrollarán en un máximo de dos plantas.
6. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m² de suelo y no menos de uno por cada 100 metros construidos, como mínimo.
7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos o una superficie de parcela superior a 25.000 m² requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Art. 400.- Condiciones Particulares de Edificación para Albergues de Carácter Social

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña ó pequeñas construcciones en madera, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros.
3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca, mientras que el área de concentración se separará 15 metros de los linderos de la finca.
4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 metros.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. Las actuaciones en parcelas mayores de 25.000 m² requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Art. 401.- Condiciones Particulares de Edificación para Campamento de Turismo

1. Definición: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otras alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.
2. No podrán establecerse Campamentos Públicos de Turismo o Campings:
 - a) En terrenos situados en ramblas, lechos secos de ríos y en los susceptibles de ser inundados, así como en aquéllos que por cualquier causa resulten insalubres o peligrosos.
 - b) En un radio inferior a ciento cincuenta metros de los lugares de captación de aguas potables para el abastecimiento de las poblaciones.
 - c) A menos de quinientos metros de monumentos o conjuntos histórico-artísticos legalmente declarados o incoados.
 - d) En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y a las que se refiere la normativa vigente aplicable en la materia.
 - e) En terrenos situados a menos de veinticinco metros de una carretera, salvo que, el Campamento se halle situado a más de 1,5 metros de altura del nivel de la carretera, o que disponga de una doble barrera de protección normalizada.
 - f) Y, en general, en aquellos lugares que, por exigencia del interés público, estén afectados por prohibiciones, limitaciones o servidumbres públicas establecidas expresamente mediante disposiciones legales o reglamentarias.
3. El resto de las determinaciones por el que ha de regirse la instalación de los campamentos de Turismo será la regulada por el Decreto 154/1987 de Junio sobre ordenación y clasificación de los campamentos turísticos en Andalucía de la Consejería de Economía y Fomento de la Junta de Andalucía.
4. Las actuaciones en parcelas mayores de 25.000 m² requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Art. 402.- Condiciones Particulares de Edificación para Instalación no Permanentes de Restauración

1. Definición: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores

integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones, en razón a las festividades propias de Vélez-Málaga, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

Art. 403.- Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones Permanentes de Restauración

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente, Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.
3. Se separará como mínimo 15 metros de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.
4. La ocupación máxima de parcela será del 10%.
5. La altura máxima será de 7 metros en un máximo de 2 plantas.
6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos requerirán un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Art. 404.- Condiciones Particulares de Edificación de los Usos Turístico-Recreativos en Edificaciones Existentes

1. Definición: Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.
2. Las instalaciones actualmente existentes se consideran que no forman núcleo de población, por haberse construido con anterioridad a esta normativa.
3. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.
4. No se rebasará la altura de 7 metros y en ningún caso se superarán las dos plantas.
5. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
6. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Art. 405.- Condiciones Particulares de Edificación de las Construcciones y Edificaciones Públicas o Privadas Singulares

1. Definición: Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o privada y/o teniendo una manifiesta utilidad pública, deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza, y edificios vinculados a la defensa nacional, comunidades religiosas, centros de retiro, etc.
2. La parcela tendrá una dimensión inferior a 15.000 m² y un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.
3. Se separará 50 metros de cualquier otra edificación y de 25 metros de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima de parcela será del 25%.
5. La altura máxima de la edificación será de 12 metros y en ningún caso se superarán las 3 plantas.
6. El problema de aparcamiento de vehículos los resolverá en el interior de la parcela.
7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.
8. El proyecto de la edificación pública ó privada singular, podrá contar con vivienda guardería del complejo, contabilizando como parte de la ocupación de la finca.

Art. 406.- Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones o Construcciones de Servicio de Carretera

1. Definición: Bajo este concepto se entienden exclusivamente los talleres mecánicos, las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de ITV, los puntos de socorro en los casos de carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.
3. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicios, básculas de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:
 - a) La parcela tendrá una dimensión superior a 3.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 metros.
 - b) Se separará 5 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.
 - c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.
 - d) La altura máxima será de 8 metros en un máximo de 2 plantas.
4. Las condiciones particulares de edificación para los talleres mecánicos de reparación al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:
 - a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 metros.

- b) Se separará 10 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.
 - c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.
 - d) La altura máxima será de 8 metros en un máximo de 2 plantas.
5. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico urbano, dadas sus pequeñas dimensiones.
6. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Art. 407.- Condiciones Particulares de Edificación de la Vivienda Familiar Ligada a la Explotación de Recursos Primarios

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloba las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física íntegra.
2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.
3. Las condiciones de edificación para suelo de regadío son las siguientes:
- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros o bien estar incluida en el catastro del año 1972.
 - b) Las construcciones se separarán como mínimo 20 metros de los linderos de la finca.
 - c) La ocupación máxima de la edificación será del 2,5% de la superficie de la parcela.
 - d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.
 - e) Los suelos que tengan utilización como secano a la Aprobación Definitiva de este Plan General y sean transformados en regadío, estarán sujetos a las condiciones de edificación del suelo de secano aunque su nuevo uso sea el de regadío.
4. Las condiciones de edificación para suelo de secano, son las siguientes:
- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 50.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 80 metros o bien estar incluida en el catastro del año 1972.
 - b) Las construcciones se separarán como mínimo 25 metros de los linderos de la finca.
 - c) La ocupación máxima de la edificación será del 0,50% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.

5. Las condiciones de edificación para los suelos de diseminados son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 25 metros. Se permiten parcelas de hasta 3.000 m² en los casos que las mismas estén inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Definitiva de este Plan General.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 metros de los linderos de las fincas.

c) máxima de la edificación será del 3% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima será de 7 metros en un máximo de dos plantas.

6. a) Con carácter general se autorizan las pequeñas ampliaciones de viviendas existentes hasta un máximo de 25 m², cuando así se requiera para el cumplimiento de las condiciones de salubridad e higiene.

b) En los casos de edificaciones existentes que demuestren el estado de ruina se podrá autorizar la construcción de obra nueva, con idéntica situación y superficie construida que la existente.

Art. 408.- Condiciones Particulares de Edificación de la Vivienda Familiar Autónoma

1. Definición: Vivienda unifamiliar aislada de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

2. Las condiciones de edificación para suelo de regadío, siempre que no esté catalogado dentro de los Paisajes Agrarios Singulares (AG), son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 10.000 m², con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 20 metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 2,5% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de 2 plantas.

e) La parcela demostrará su condición de regable tal como aparece en el artículo dedicado a suelo de regadío, anterior a la Aprobación Definitiva de este Plan General; de lo contrario estará sujeta a las condiciones de edificación en el suelo de secano aunque su nuevo uso sea de regadío. En igual sentido deberán estar incluidas como tales en el Catastro de Rústica con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan o estar delimitadas por el P.G.O.U. como Suelo de regadío proveniente del PEPMF, o de regadío existente o regadío Plan Guaro.

Los nuevos suelos de regadío que se consoliden tras la aprobación del Plan deberán incorporarse al mismo mediante el oportuno expediente de Modificación de Elementos; o, en su caso, en la Revisión del mismo.

- f) La imposibilidad material del cumplimiento del apartado b exigirá el acuerdo previo con los colindantes.
3. Las condiciones de edificación para suelo de secano que no esté incluido dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable de Protección Especial (NUPE), son las siguientes:
- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 80 metros.
 - b) Las construcciones se separarán como mínimo 25 metros de los linderos de la finca.
 - c) La ocupación máxima de la edificación será del 0,50% de la superficie de la parcela.
 - d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.
 - e) La imposibilidad material del cumplimiento del apartado b exigirá el acuerdo previo con los colindantes.
4. En el suelo en diseminado no se permitirán otras viviendas de las tratadas en este artículo.
5. En los casos de edificaciones existentes que demuestren el estado de ruina se autoriza la obra nueva con idéntica situación y superficie que la existente.

Capítulo 5.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Art. 409.- Definición

1. Comprende aquellos espacios del municipio en los que concurren caracteres naturales y/o de utilización social, que conllevan la existencia de valores territoriales ambientales particulares que a través de este Título se establecen. Dichos espacios han sido incluidos, en su mayor parte en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (P.E.P.M.F). Aquellos espacios que no se encuentren incluidos en dicho Catálogo, pasarán a formar parte del mismo, en virtud de su carácter abierto.
2. Estas Normas se orientan a la mayor y más efectiva protección de los valores territoriales ambientales en cada caso presentes, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilidades, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger.
3. Estas Normas, que en su aplicación a espacios concretos suponen para los mismos la existencia de una Protección específica, distinguen una serie de categorías a través de las cuales se ha buscado un mejor ajuste de las determinaciones normativas a las características territoriales de sus respectivos ámbitos de aplicación.

Art. 410.- Categorías de Suelos Especialmente Protegidos

1. El Suelo No Urbanizable de Protección Especial (N.U.P.E.) se ordena en dos categorías

genéricas en atención a sus características físico-naturales y a los procesos actuantes sobre el mismo:

- a) Sistemas Productivos.
 - b) Sistemas Culturales.
2. Dentro de cada categoría se han diferenciado ámbitos específicos a través de los cuales se precisan con mayor detalle las determinaciones normativas aplicables en cada caso.
 3. Los suelos afectados por una o más categorías de protección deberán de cumplir las más restrictivas.

Art. 411.- Sistemas Productivos

1. Tienen esta consideración aquellas zonas de relativo interés agrícola o forestal, que por sus características especiales en el contexto municipal aconsejan su protección y potenciación.
2. Las categorías de espacios sujetos a la denominación de sistemas productivos son las siguientes:
 - a) Paisajes Agrarios Singulares (AG).
 - b) Espacios de Potencialidad Forestal (PF).

Art. 412.- Paisajes Agrarios Singulares (AG) y Suelo Agrícola de Regadío

1. Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental. La mayor parte de estos espacios coinciden con acuíferos que merecen una protección especial. A todo ello se une una acusada personalidad y notable interés paisajístico.
2. Dentro del término municipal se han incluido en esta categoría de protección los espacios que se grafían en el plano "B" "Usos del Suelo No Urbanizable y Protecciones".
3. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:
 - a) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
 - b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
 - c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
 - d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
 - e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
 - f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas.
 - g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

h) El empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas contaminadas.

4. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a lo regulado que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios, será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en el artículo 407. Mientras no se modifique el PEPMF en los Paisajes Agrarios Singulares la distancia mínima a los núcleos de población, a medir en línea recta desde el límite de la explotación hasta el núcleo urbano más próximo a la que se pueden situar las viviendas ligadas a la explotación de recursos primarios será de 2,00 Km.

La vivienda admitida en estos Paisajes Agrarios Singulares del PEPMF tendrá carácter permanente y el promotor deberá demostrar inequívocamente la necesidad de la misma para la explotación de la finca.

f) Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 387. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

g) La construcción de fosas sépticas ó cualquier otro sistema de depuración de aguas residuales para el saneamiento de viviendas, solo podrá ser autorizada previo estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente en el que se demuestre que no existe riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

5. En el Suelo Agrícola de Regadío (AR) la regulación de usos es igual a la anterior ampliada como usos permitidos los de: vivienda unifamiliar autónoma, adecuaciones naturalísticas y recreativas, campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas y la construcción de instalaciones hoteleras y hosteleras de nueva planta.

Art. 413.- Espacios de Potencialidad Forestal (PF)

1. Integran esta categoría de protección aquellas zonas de vocación forestal en la que por acción del hombre o por incendios forestales la cubierta vegetal se encuentra muy degradada, pero puede recuperarse mediante una adecuada política de regeneración y protección.
2. En el término municipal de Vélez-Málaga los espacios acogidos a esta protección reciben las siguientes denominaciones genéricas:

Zona A: En el extremo nororiental del término municipal, en el espacio limitado al Sur por la carretera de Arenas, al Oeste por la carretera de Alhama y al Norte y Este por el límite del término; incluyendo en su ámbito la zona conocida como Las Dehesas.

ZONA B: Al norte del término en el espacio delimitado al Este por la carretera de Alhama al Sur y Oeste por la vía pecuaria del Camino de Antequera (o del camino de Torre Atalaya) y la cota +300 y al Norte por el límite del término.

3. Se establecen los siguientes usos incompatibles:

a) La realización de construcciones y edificaciones no ligadas al aprovechamiento de sus recursos productivos agrarios y forestales.

b) La realización de construcciones de Utilidad Pública o Interés Social cuando su uso no esté relacionado con el medio que se protege.

c) La instalación de vallas o anuncios publicitarios, excepto aquellos de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando éstos no supongan un deterioro del paisaje.

d) La tala ó eliminación de árboles, excepto en el caso de aquellas plantaciones que tuvieran un régimen de explotación regular de madera. Las implantaciones autorizables que impliquen la desaparición de especies arbóreas, promoverán la restauración del entorno. La desaparición total o parcial de estas masas arbóreas por incendio, uso de agente químico ó causa similar no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupa por el planeamiento municipal. e) La realización de vertidos y la localización de vertederos de residuos sólidos.

4. Se establecen los siguientes usos compatibles:

a) La realización de adecuaciones recreativas y naturalistas, siempre que no comporten merma de ningún tipo de vegetación arbórea y se localicen adecuadamente. Para garantía de ello será preceptivo un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986, e informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente.

b) Las construcciones y edificaciones ligadas a la explotación y manejo de los recursos agrarios y forestales.

c) Las instalaciones vinculadas a la acampada, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las Normas Particulares de edificación del Suelo No Urbanizable.

d) Los alojamientos aislados de propiedad vertical, ligados a la explotación de los recursos agrarios de acuerdo a las condiciones de edificación del suelo de secano.

e) Las construcciones de utilidad pública e interés social, cuyo uso sea compatible

con el uso forestal que se protege.

f) Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas siempre que no supongan tala o eliminación de árboles.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.

i) Equipo público.

Art. 414.- Sistema Cultural

1. Tienen esta consideración aquellas zonas que por su interés científico-cultural o por constituir espacios de alto valor paisajístico o medio ambiental.
2. Las categorías de espacios sujetos a la denominación de Sistema Cultural-Recreativo son los siguientes:
 - a) Yacimientos Arqueológicos con categoría de Monumentos (Y.A.M.).
 - b) Areas de protección paisajística y medio ambiental.

Art. 415.- Yacimientos Arqueológicos con Categoría de Monumento (Y.A.M.)

1. Se entiende por yacimientos arqueológicos con categoría de "Monumento" todos aquellos que, de acuerdo con el Plan Provincial de Arqueología, se encuentran incluidos en los tipos: 1, 2, 3 y 4. Todos los que se han identificado en el municipio de Vélez-Málaga pertenecen al tipo 1 y se define como tal, aquel en el que se incluyen los Yacimientos arqueológicos monumentales de primer grado, declarados Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural de carácter Nacional por Decreto-Ley.
2. Dentro del término municipal, se incluyen en esta categoría, siguiendo la tipología del apartado anterior, los espacios cuya localización exacta viene grafiada el plano "B" "Suelo no urbanizable y Protecciones". Su resumen es:

Protección Arqueológica.

1. Depoblado 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.

Vigilancia Arqueológica.

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

3. En todos estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:
- a) Los movimientos de tierras de cualquier naturaleza, excepto los directamente ligados a la investigación científica del yacimiento.
 - b) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de investigación y el mantenimiento de estos yacimientos.
 - c) La tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo.
 - d) La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas, las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorias, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
 - e) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
 - f) Las extracciones de arena y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades.
 - g) Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
 - h) Las obras e instalaciones turístico-recreativas.
 - i) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
 - j) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.
 - k) Todo tipo de obras de carácter infraestructural, así como sus instalaciones anejas, temporales o no.
 - l) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
4. Se consideran usos compatibles de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
- a) La tramitación de licencia urbanística para la eventual realización de actividades como: talas de arbolado, cerramientos o vallados de carácter cinegético, captaciones de agua u obras de protección hidrológica, se realizará de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 44.2 del reglamento de Gestión Urbanística. En todo caso será preceptiva la correspondiente autorización o concesión administrativa del organismo competente en la materia para la tramitación de la misma.
 - b) Aquellas instalaciones que, contempladas dentro de un proyecto unitario, tiendan a mostrar o exponer las características del yacimiento científico, debiendo en este caso tramitarse con arreglo al procedimiento establecido en el Art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización e informe del organismo competente.

Art. 416.- Areas de Protección Paisajística y Medio Ambiental

Por su alto valor paisajístico se propone la protección de los siguientes parajes:

- Delta y márgenes del Río Vélez.
- Peñón de Almayate.
- Acantilados de Torre-Jaral.

Sobre los dos primeros se prevé por este Plan General la redacción del oportuno Plan Especial que ordene el uso recreativo de los mismos atendiendo fundamentalmente a la protección integral de sus valores medioambientales.

En cuanto al tercero se incluye como sistema local de Áreas Libres de los suelos urbanizables no programados que se prevén en la zona. Estos sectores serán los encargados de ordenarlos y adecuarlos para su uso como tal.

Capítulo 6.- REGULACIÓN DE CAMINOS

Art. 417.- Definición y Régimen

Las vías de servicio, o de carácter complementario de actividades implantadas en Suelo no Urbanizable que habitualmente no tienen ancho mayor de seis metros y sus pavimentos los son del tipo económico (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones hidráulicos de escaso espesor).

Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

Art. 418.- Licencia

1. De conformidad con el artículo 27 de estas Normas, la apertura de caminos está sujeta a licencia municipal.
2. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el Suelo no Urbanizable.
 - b) La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración. por lo que quedan exceptuados de este requisito.
 - c) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.
 - d) La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.