

ÍNDICE

Título I DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	8
Capítulo 1.- DEL ÁMBITO, APLICACIÓN, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.....	8
Art. 1.-Ámbito territorial del Plan General	8
Art. 2.-Documentos del Plan.	8
Art. 3.-Carácter vinculante del Plan.	8
Art. 4.-Vigencia y Revisión del Plan.....	8
Art. 5.-La revisión del Programa de Actuación.	9
Art. 6.-La modificación de las previsiones del Plan.	9
Art. 7.-Criterios de interpretación de las Normas.....	9
Art. 8.-Código de identificación de planos.	10
Capítulo 2.- DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	10
Art. 9.-Competencia.	10
Art. 10.-El Programa de Actuación.	10
Art. 11.-Suelo Urbano.	10
Art. 12.-Suelo Urbanizable Sectorizado.....	11
Art. 13.-Suelo Urbanizable No Sectorizado.	11
Art. 14.-Suelo no Urbanizable.	11
Art. 15.-Desarrollo de los sistemas generales.	11
Art. 16.-Planes Parciales.....	12
Art. 17.-Planes Especiales de Reforma Interior.....	13
Art. 18.-Plan de Etapas.	13
Art. 19.-Estudios de Detalle.	13
Art. 20.-Planes Especiales de Protección y Catálogos.....	14
Art. 21.-Cédula Urbanística.....	14
Capítulo 3.- DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	14
Art. 22.-Competencia. Equidistribución y deberes legales. Presupuestos de la ejecución.....	14
Art. 23.-Ejecución del Suelo Urbano.....	15
Art. 24.-La ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.....	16
Art. 25.-La ejecución del Suelo Urbanizable No Sectorizado	16
Art. 26.-La ejecución del Suelo no Urbanizable.....	17
Capítulo 4.- DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES	18
Art. 27.-Actos sujetos a licencia. Deber y plazo de solicitud.	18
Art. 28.-Actos de otras Administraciones Públicas	18
Art. 29.-Carácter reglado.....	18
Art. 30.-Procedimiento y contenido del acto de otorgamiento de licencia	18
Art. 31.-Caducidad de las licencias.....	19
Art. 32.-Plazos y suspensión del cómputo.....	19
Art. 33.-Deficiencias subsanables e insubsanables.	20
Art. 34.-Licencia condicionada a completar la urbanización.....	20
Art. 35.-Requisitos comunes a las solicitudes de licencia.	20
Art. 36.-Licencia de parcelación.....	21
Art. 37.-Licencias de obras de urbanización.....	21
Art. 38.-Licencia para movimiento de tierras.	22
Art. 39.-Solicitud de licencia de obras.....	22
Art. 40.-Licencia de modificación de uso. Cambio de titularidad de licencias.	24
Art. 41.-Licencia de derribo y de demolición.....	24
Art. 42.-Licencia de 1- Ocupación.....	25
Art. 43.-Licencias de grúas-torre.....	25
Art. 44.-Peculiaridades de la licencia de obras menores.....	25
Art. 45.-Licencia de apertura de Establecimientos para el ejercicio de actividades clasificadas e inoivas	26
Art. 46.-Licencia para la instalación de Antenas de Telefonía Móvil	26
Art. 47.-Licencia de extracción de áridos, edificios catalogados y zona de restos arqueológicos	26
Capítulo 5 - RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	27
Art. 48.-Disposiciones generales.	27
Art. 49.-Clasificación y categorización del Suelo.	27

Art. 50.-Calificación del Suelo.....	28
Art. 51.-Solar.....	28
Art. 52.- Categorías de Suelo Urbano.....	28
Título II REGULACIÓN DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN.....	29
Art. 53.-Sobre la regulación de los usos.....	29
Art. 54.-Tipos de usos, conceptos.....	29
Art. 55.-Desarrollo de la regulación de usos.....	29
Art. 56.-Clases de usos.....	30
Art. 57.-Usos provisionales.....	32
Art. 58.-Usos propuestos, Usos existentes y Usos fuera de ordenación.....	32
Art. 59.-Aclaración sobre representación de usos en la cartografía.....	32
Capítulo 2.- REGULACIÓN DEL USO DE VIVIENDA.....	33
Art. 60.-Definiciones.....	33
Art. 61.-Iluminación y ventilación.....	33
Art. 62.- Superficies útiles de las dependencias.....	33
Art. 63.-Condiciones de distribución de las dependencias.....	33
Art. 64.-Pasillos y escaleras.....	34
Art. 65.-Ordenanza de vivienda.....	34
Capítulo 3.- REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL.....	34
Art. 66.-Clasificación.....	34
Art. 67.-Primera Categoría: Industrias compatibles con la vivienda.....	35
Art. 68.-Segunda Categoría: Industrias compatibles con la Zonificación residencial.....	35
Art. 69.-Tercera Categoría: Industrias que requieren Zonificación industrial específica.....	36
Art. 70.-Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.....	36
Art. 71.-Reglamentación de las actividades.....	36
Art. 72.-Regulación del uso.....	36
Art. 73.-Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.....	37
Art. 74.-Condiciones de funcionamiento.....	38
Art. 75.-Vertidos industriales.....	40
Art. 76.-Niveles de industria.....	40
Capítulo 4.- REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO EXTRACTIVO.....	40
Art. 77.-Definición.....	40
Art. 78.-Requisitos para la obtención de la licencia.....	40
Art. 79.-Documentación de la solicitud de licencias.....	41
Capítulo 5.- REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO.....	41
Art. 80.-Definición.....	41
Art. 81.-Reserva de espacios para aparcamientos.....	41
Art. 82.-Previsión de aparcamientos en las edificaciones.....	42
Art. 83.-Condiciones de las plazas de garaje.....	44
Art. 84.- Características de la construcción.....	44
Art. 85.-Altura libre mínima.....	44
Art. 86.- Accesos.....	44
Art. 87.-Rampas.....	45
Art. 88.-Ventilación.....	45
Art. 89.-Conducción de agua y extintores.....	45
Art. 90.-Licencias.....	46
Art. 91.-Ordenanzas de Aparcamiento.....	46
Capítulo 6.- MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCIÓN.....	46
Art. 92.-Definición.....	46
Art. 93.-Regulación sobre la publicidad en carreteras.....	46
Art. 94.-Regulación de los carteles y otros medios de publicidad en los edificios.....	46
Art. 95.-Solares.....	47
Art. 96.-Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.....	47
Art. 97.-Instalaciones en la vía pública.....	47
Art. 98.-Verde privado de interés especial, catálogo de árboles monumentales y jardines protegidos.....	48
Art. 99.-Áreas de servidumbre y protección ambiental.....	49
Art. 100.-Protección en cauces de ríos y arroyos.....	49
Art. 101.-Protección del paisaje.....	50

Art. 102.-Recursos hidráulicos.....	50
Art. 103.-Protección de bienes culturales arqueológicos. Catálogo.....	51
Art. 104.-Zona de "Protección Integral".	51
Art. 105.-Zona de "Protección Arqueológica".	52
Art. 106.-Zona de "Vigilancia Arqueológica".	52
Título III SISTEMAS.....	53
Capítulo 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	53
Art. 107.-Contenido de este título.	53
Art. 108.-Obtención de sistemas generales.....	53
Art. 109.-Obtención de sistemas locales.	53
Art. 110.-Destino de los suelos de sistemas.....	53
Art. 111.-Sistemas y titularidad jurídica del suelo.....	53
Art. 112.-Clases.	54
Art. 113.- Licencia Municipal.....	54
Art. 114.- Planeamiento especial de los sistemas generales.	55
Capítulo 2.- SISTEMA VIARIO	55
Art. 115.-Definiciones y tipos.	55
Art. 116.-Definición de las vías.	55
Art. 117.-Desarrollo.	56
Art. 118.-Ejecución y planeamiento especial.....	56
Art. 119.-Plan Especial de Caminos y Vías Pecuarias.....	57
Art. 120.- N-340 y Medio Litoral desde el límite municipal con el Rincón de la Victoria hasta el arroyo de la Culebra en Benajarafe.	57
Art. 121.-La carretera nueva a Chilches.	57
Art. 122.- Camino Histórico de Algarrobo desde su cruce con el camino de Torrox hasta el límite del término municipal.....	57
Art. 123.- Camino histórico Viejo de Málaga desde Almayate hasta su cruce con la variante de Vélez-Málaga	57
Art. 124.-Autovía. Corrección del impacto paisajístico y parques forestales de borde. Zona de Servicio.....	58
Art. 125.-Zonas de Protección.	58
Art. 126.-Publicidad en carreteras.	58
Capítulo 3.- SISTEMA DE TRANSPORTE PUBLICO.....	59
Art. 127.-Definición.....	59
Art. 128.-Licencia y Usos.	59
Art. 129.-Planeamiento Especial.....	59
Capítulo 4.- SISTEMA GENERAL PORTUARIO.....	59
Art. 130.-Definición.....	59
Art. 131.-Usos.	59
Art. 132.-Plan Especial del Recinto Portuario de Caleta.	60
Art. 133.-Determinaciones del Plan Especial.....	60
Capítulo 5.- SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO	61
Art. 134.-Definición y suelos que comprende.	61
Art. 135.-Usos.	61
Art. 136.-Condiciones de ordenación y edificación.....	61
Art. 137.-Otras condiciones.....	62
Art. 138.-Licencia municipal.	62
Capítulo 6.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	62
Art. 139.-Definición.....	62
Art. 140.-Parques naturales y forestales.....	62
Art. 141.-Régimen jurídico.	63
Art. 142.-Titularidad jurídica del suelo de parque natural y forestal.	63
Art. 143.-Condiciones de uso.....	63
Art. 144.-Parques urbanos y jardines.	64
Art. 145.-Condiciones de uso.....	64
Art. 146.-Plan Especial de la Fortaleza.....	64
Art. 147.-Plan Especial del Peñón de Almayate.	65
Art. 148.-Plan Especial de la desembocadura y los márgenes del Río Vélez.....	65
Capítulo 7.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS.....	65
Art. 149.-Definición.....	65

Capítulo 8.- PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS GENERALES	65
Art. 150.-Definición.....	65
Art. 151.-Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias.....	66
Art. 152.-Protección de trazados de infraestructuras.	66
Capítulo 9.- SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PUBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE	66
Art. 153.-Definición y regulación.	66
Art. 154.-Condiciones Generales de uso.	67
Art. 155.-Licencias.	68
Art. 156.-Suelo Urbanizable limítrofe al litoral.....	68
Art. 157.-Plan Especial de las Playas de Almayate.	69
Art. 158.-Plan Especial de la CN-340 y Medio litoral entre el límite municipal con el Rincón de la Victoria y el Arroyo de la Culebra en Benajarafe.	69
Art. 159.-Plan Especial de La Playa de Lagos.....	69
Capítulo 10.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	69
Art. 160.-Definición.....	69
Art. 161.-Equipamientos locales y usos.....	69
Art. 162.-Titularidad y dominio.	70
Art. 163.- Índice de edificabilidad de los equipamientos.....	70
Título IV NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACIÓN	71
Capítulo 1.- DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES	71
Art. 164.-Definición. Tipos de Urbanización.....	71
Art. 165.-Suelos objetos de Proyecto de Urbanización.	71
Art. 166.-Determinaciones del Proyecto de Urbanización.	72
Capítulo 2.- DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO.....	73
Art. 167.-Definición.....	73
Art. 168.- Condiciones de diseño de la red viaria.	73
Art. 169.- Condiciones de diseño de las aceras.	74
Art. 170.- Mobiliario urbano del espacio viario y condiciones de diseño para aparcamientos.	74
Art. 171.- Condiciones de trazado de la red viaria.....	74
Art. 172.- Condiciones de Pavimentación.....	76
Cuadro sobre condiciones de pavimentación del viario.	76
Capítulo 3.- DETERMINACIONES SOBRE LAS ÁREAS LIBRES	80
Art. 173.- Definición.....	80
Art. 174.- Condiciones de diseño.	80
Art. 175.- Condiciones de urbanización.	80
Capítulo 4.- DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	81
Art. 176.-Disposición general sobre dimensionamiento de redes.	81
Art. 177.-De la normalización de elementos.	81
Art. 178.-Sobre la red de abastecimiento. Caudales mínimos.	81
Art. 179.-Condiciones de potabilidad.	82
Art. 180.- Almacenamiento y capacidad de los depósitos.	82
Art. 181.-Características de la Red de Distribución.	82
Art. 182.-Características y dimensionamiento de la red de saneamiento.	82
Art. 183.-Regulación de diámetros y protecciones.	83
Art. 184.- Explotación.....	83
Art. 185.- Vertido de las aguas residuales.	83
Art. 186.-Depuración.	84
Art. 187.-Condiciones de la fosa séptica.	85
Capítulo 5.- ENERGÍA ELÉCTRICA.....	85
Art. 188.-Suministro.	85
Art. 189.-Dotaciones.	85
Art. 190.-Redes y Centros de Transformación.	85
Capítulo 6.- DISPOSICIONES FINALES.....	86
Art. 191.-De los tendidos aéreos en las proximidades de carretera.....	86
Art. 193.-De las disposiciones para la ordenación del subsuelo.	86
Art. 194.-Entidad de conservación.	87
TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS	
Capítulo 14.- DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	87
Art. 312.-Definición y ámbito.....	87

Art. 313.-Determinaciones.	87
Art. 314.-Regulación de la Ordenación y la Edificación.....	88
Art. 315.-Edificabilidades y usos.....	88
Art. 316.-Vialidad y aparcamiento.....	88
Art. 317.-Características mínimas de los Servicios Urbanos.....	89
Capítulo 15.- DETERMINACIONES GENERALES PARA LOS PLANES ESPECIALES.....	90
Art. 318.-Regulación de la Ordenación y Edificación.....	90
Capítulo 16.- DETERMINACIONES SOBRE EL SUELO URBANO.....	90
Art. 319.-Proveniente de Unidades de Ejecución o Sectores de Planeamiento de las Normas y Plan General de Ordenación Urbanística.....	90
Capítulo 17.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION.....	90
Art. 320.-Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.....	90
Art. 321.-Definición de las alineaciones y rasantes.....	91
Art. 322.-Alineación de parcela entre medianeras.....	91
Art. 323.-Cuerpos volados.....	91
Art. 324.-Movimientos de tierra.....	91
Art. 325.-Alineación de parcela sometida a Ordenación Abierta.....	91
Art. 326.-Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.....	91
Art. 327.-Desarrollo de las alineaciones y rasantes a través del "Expediente de Alineaciones".....	92
Art. 328.-Tira de cuerdas.....	92
Art. 329.-Línea de edificación de fachadas irregulares.....	92
Art. 330.-Definición de la rasante de un vial.....	92
Art. 331.-Estudios complementarios de alineaciones y rasantes.....	92
Art. 332.-Vigencia de senderos y caminos peatonales.....	92
Art. 333.-Urbanizaciones marginales y núcleos de población.....	93
Art. 334.-Obras fuera de Ordenación.....	93
Art. 335.-Alineaciones en Suelo Urbanizable y unidades de actuación.....	93
Art.336.-Ampliación y modificación de las alineaciones y rasantes del Plan General.....	93
Título VI REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	94
Capítulo 1.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	94
Art. 337.-Definición y ámbito.....	94
Art. 338.-Determinaciones.....	94
Art. 339.-Programación.....	95
Art. 340.-Zonificación de usos globales e intensidad.....	95
Art. 341.-Regulación de la Ordenación y la Edificación.....	95
Art. 342.-Edificabilidades y usos.....	96
Art. 343.-Estándares para Sistemas Locales.....	96
Art. 344.-Vialidad y aparcamiento.....	97
Art. 345.-Características mínimas de los servicios urbanos.....	97
Art. 346.-Financiación de cargas externas al Sector.....	97
Capítulo 2.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN REGIMEN TRANSITORIO.....	97
Art. 347.-Definición.....	97
Art. 348.- Determinaciones sobre el Suelo en régimen Transitorio.....	98
Art. 349.- Régimen Jurídico.....	98
Título VII REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....	99
Capítulo 1.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....	99
Art. 350.-Definición.....	99
Art. 351.-Sujeción al Plan General.....	99
Art. 352.-Determinaciones de carácter general sobre Suelo Urbanizable no Sectorizado.....	99
Art. 353.-Usos, intensidad y grado de interrelación.....	100
Art. 354.-Reservas para dotaciones, servicios y equipamientos.....	100
Art. 355.-Cesión del aprovechamiento de la actuación.....	101
Art. 356.-Red viaria y de transporte.....	101
Art. 357.-Redes de servicio.....	101
Art. 358.-Otras obligaciones a contener en el Plan de Sectorización.....	101
Art. 359.-Declaración de utilidad pública y necesidad de los terrenos.....	102

Art. 360.-Limitaciones del Suelo Urbanizable no Sectorizado.....	102
Art. 361.-Conservación de la obra de urbanización y dotaciones.	102
Título VIII REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	102
Capítulo 1.- DISPOSICIONES GENERALES.....	102
Art. 362.- Definición.....	102
Art. 363.- Categorías y Delimitación.	102
Art. 364.- Desarrollo y condiciones de planeamiento.	103
Art. 365.- Parcelaciones y Segregaciones.....	104
Art. 366.- Condiciones de Urbanización.	104
Capítulo 2.- CONDICIONES DE USO.....	104
Art. 367.- Usos dominantes y complementarios.	104
Art. 368.- Usos compatibles.....	104
Art. 369.- Usos incompatibles.	106
Art. 370.- Usos en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial.	106
Capítulo 3.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	106
Art. 371.- Tipos de suelo.....	106
Art. 372.- Suelo de Regadío.....	107
Art. 373.- Suelo de Secano.....	107
Art. 374.- Suelo de Diseminados.	107
Art. 375.- Condiciones Generales de Edificación.	108
Art. 376.- Condiciones Generales Estéticas y Paisajísticas.	109
Art. 377.- Parcelario catastral de rústica.....	109
Art. 378.- Condiciones Generales para el Uso Extractivo y la Explotación Minera.....	109
Art. 379.- Condiciones Generales para los vertidos de residuos sólidos.	109
Art. 380.- Concesión de licencia para edificación.....	110
Art. 381.- Concepto de nuevos asentamientos.....	111
Art. 382.- Condiciones que dan lugar a la formación de un nuevo asentamiento.....	111
Art. 383.- Condiciones en relación al lugar, a la parcelación del territorio, a sus infraestructuras y a la parcela edificable aisladamente considerada.	111
Art. 384.- Planes Especiales de Mejora Ambiental y Paisajística del Medio Rural.....	112
Art. 385.- Tipos de edificación.....	116
Art. 386.- Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.	116
Art. 387.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.	116
Art. 388.- Construcciones e instalaciones de Interés Público que hayan de emplazarse en el medio rural.	117
Art. 389.- Viviendas unifamiliares aisladas.	118
Capítulo 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION.....	118
Art. 390.- Condiciones particulares para la edificación de las obras o instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos.	118
Art. 391.- Condiciones particulares de edificación para la instalación o construcción de invernaderos.	119
Art. 392.- Condiciones particulares de edificación para ganadería estabulada, granjas avícolas y similares.....	119
Art. 393.- Condiciones particulares de edificación de las almazaras.	120
Art. 394.- Condiciones particulares de edificación de las instalaciones anejas a la explotación de recursos mineros.	120
Art. 395.- Condiciones Particulares de Edificación para almacenes de productos no primarios.....	121
Art.396.- Condiciones particulares de edificación de las industrias incompatibles en el medio urbano.	121
Art. 397.- Condiciones particulares de edificación de las instalaciones industriales ligadas a recursos primarios.....	121
Art. 398.- Condiciones particulares de edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural.	122
Art. 399.- Condiciones particulares de edificación para los parques de atracciones.	122
Art. 400.- Condiciones particulares de edificación para albergues de carácter social.	123
Art. 401.- Condiciones particulares de edificación para campamento de turismo.....	123
Art. 402.- Condiciones particulares de edificación para instalación no permanentes de	

restauración.....	124
Art. 403.- Condiciones particulares de edificación para las instalaciones permanentes de restauración.....	124
Art. 404.- Condiciones particulares de edificación de los usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.....	124
Art. 405.- Condiciones particulares de edificación de las construcciones y edificaciones públicas o privadas singulares.....	125
Art. 406.- Condiciones particulares de edificación para las instalaciones o construcciones de servicio de carretera.....	125
Art. 407.- Condiciones particulares de edificación de la vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios.....	126
Capítulo 5.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL.....	127
Art. 409.- Definición.....	127
Art. 410.- Categorías de suelos especialmente protegidos.....	127
Art. 411.- Sistemas productivos.....	128
Art. 412.- Paisajes agrarios singulares (AG) y Suelo Agrícola de Regadío.....	128
Art. 413.- Espacios de potencialidad forestal (PF).....	129
Art. 414.- Sistema cultural.....	130
Art. 415.- Yacimientos arqueológicos con categoría de monumento (Y.A.M.).....	130
Art. 416.- Areas de protección paisajística y medio ambiental.....	132
Capítulo 6.- REGULACION DE CAMINOS.....	132
Art. 417.-Definición y régimen.....	132
Art. 418.-Licencia.....	132
Título IX DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	133
SEGUNDA.- PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO.....	135
TERCERA.- PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO INCLUIDOS EN UNIDAD DE EJECUCION.....	135
CUARTA.- PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	136
QUINTA.- PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....	136
SEXTA.- PLANES PARCIALES EN REGIMEN TRANSITORIO.....	136
SEPTIMA.- PARCELAS EN ZONAS CONSOLIDADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION DEL PLAN GENERAL.....	137

Título I DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Capítulo 1.- DEL ÁMBITO, APLICACIÓN, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Art. 1.-Ámbito territorial del Plan General.

El Plan General de Ordenación **Urbanística** de Vélez-Málaga tiene por objeto la ordenación urbanística integral del territorio que ocupa su término municipal.

El presente Plan General constituye la norma urbanística básica de la que se dota este municipio; en razón a tal, los planes que se formulen en desarrollo del mismo así como todo tipo de obras, edificaciones o actuaciones sobre el territorio observarán necesariamente las previsiones de aquél.

El presente Plan General es de nueva redacción bajo las determinaciones **de la normativa vigente, tanto relativa a la ordenación del territorio como a la propiamente urbanística.**

Art. 2.-Documentos del Plan.

Las presentes normas urbanísticas, juntamente con los otros documentos exigidos por **la normativa vigente**, integran el Plan General de Ordenación **Urbanística** del término municipal de Vélez-Málaga.

La mención a la "Ley del Suelo", hecha tanto en este artículo como en los sucesivos, ha de entenderse referida **a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).**

Art. 3.-Carácter vinculante del Plan.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en este Plan General.

No obstante si no hubieren de dificultar la ejecución del Plan, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos u obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Art. 4.-Vigencia y Revisión del Plan.

1. El Plan General entrará en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrá su vigencia de modo indefinido en tanto no se proceda a su revisión.
2. Son circunstancias con arreglo a las cuales procederá la revisión del Plan General las siguientes:
 - a) Cuando hayan transcurrido más de 25 años de su vigencia
 - b) Al aprobarse un **Plan de Ordenación del Territorio** que afecte al término municipal de Vélez Málaga y en la medida en que el Plan General **deba incorporar sus determinaciones.**
 - c) La aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
 - d) Cuando no se hubieran ejecutado en plazo aquellos elementos fundamentales de los servicios e infraestructuras básicas condicionantes de la ordenación del territorio, retrasando notoriamente el cumplimiento del Programa de Actuación del Plan y en consecuencia, dificultando o imposibilitando de hecho la consecución de sus objetivos.

e) Por el agotamiento de su capacidad.

Art. 5.-La revisión del Programa de Actuación.

Sin perjuicio de lo anterior el Ayuntamiento procederá a la revisión del Programa de Actuación del Plan General cada cuatro años con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como Urbanizable **Sectorizado**, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones legales sobre modificación de Planes.

Art. 6.-La modificación de las previsiones del Plan.

En cualquier momento se podrán alterar las determinaciones y elementos del Plan General. Esta alteración que revestirá la forma de Modificación de Elementos del Plan General, se sujetará a las mismas disposiciones que regulan la tramitación y aprobación del Plan.

Cuando la modificación tienda a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

La modificación de elementos encuentra como límite último de su capacidad de reforma del Plan la necesidad de mantener la coherencia de las previsiones y la ordenación de aquél. A tal efecto el proyecto de modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la reforma propuesta, así como el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos del Plan General que se modifica.

Art. 7.-Criterios de interpretación de las Normas.

Las normas de este Plan se interpretarán en razón a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la Memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicados, atendiendo al espíritu y finalidad de aquellas.

En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

De existir discrepancia entre los diferentes documentos que integran el Plan General, se concederá mayor validez a los documentos escritos que a los planos.

Los datos relativos a las superficies **de los distintos ámbitos territoriales de actuación**, son aproximativos. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente.

En las posibles discrepancias entre los documentos del Plan General y fichas de planeamiento: prevalecerán los documentos constitutivos del P.G.O.U., teniendo las fichas un valor meramente aclaratorio y de resumen en orden a facilitar su manejo.

Asimismo, en los sectores en los que se han suscrito convenios urbanísticos: los convenios prevalecerán sobre las fichas. Si en el convenio se considerasen opciones sobre calificación, a determinar en función a un posterior análisis, deberá estarse al resultado de las mismas.

Art. 8.-Código de identificación de planos.

Los planos que integran este Plan General son los que a continuación se expresan, con el título y código de identificación que igualmente se especifica.

PLANO	TITULO	ESCALA
A	Estructura General y Orgánica	1/10.000
B	Suelo No Urbanizable. Usos y Protecciones.	1/10.000
C*	Clasificación del Suelo y Gestión	1/ 5.000
D	Calificación	1/2.000
E	Alineaciones y Rasantes	1/ 2.000

* Este plano se forma por unión, mediante procedimientos informáticos, de los planos D.

Siendo los mismos y persiguiendo solamente el objetivo de abaratar la publicación del Plan General se confeccionarán para dicho momento, una vez aprobado definitivamente el Plan.

Capítulo 2.- DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Art. 9.-Competencia.

El desarrollo del Plan General, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos que procedan en función de la clase de suelo y de los objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento de Vélez-Málaga directamente o por medio de los órganos que a tal efecto constituya.

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

Art. 10.-El Programa de Actuación.

El Programa de Actuación del Plan General es un documento de carácter normativo complementario de las presentes Normas que tiene por objeto: la fijación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo del Plan; la determinación de las previsiones respecto a la realización de los sistemas generales; la señalización de las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el Suelo Urbanizable **Sectorizado** y el establecimiento de los plazos a que han de ajustarse las actuaciones en Suelo Urbano.

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse en orden a la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General, estarán sujetos al orden, prioridad y términos establecidos en el Programa de Actuación.

El incumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación facultará a la Administración actuante a la vista de interés urbanístico a elegir discrecionalmente cualquiera de las siguientes opciones: formular directamente el planeamiento que proceda determinando el sistema de actuación aplicable; expropiar los terrenos para lo cual el citado incumplimiento del Programa es título suficiente que habilita tal conducta; a dejar fuera del Programa de Actuación el suelo que con anterioridad hubiese tenido la consideración de programado y a revisar la calificación urbanística de suelo urbano, pudiendo aminorar como consecuencia de la misma el aprovechamiento otorgado.

En ningún caso la desprogramación o recalificación del suelo que obedezca a incumplimiento del Programa, podrá conferir derecho alguno de indemnización en favor del titular o titulares jurídicos del suelo salvo lo dispuesto en el Título Sexto: Supuestos Indemnizatorios de la Ley del Suelo.

Art. 11.-Suelo Urbano.

Integran el Suelo Urbano los terrenos que el Plan General adscribe a esta clase por encontrarse en alguna de las circunstancias descritas en el artículo 45 de la Ley del Suelo.

El Suelo Urbano, a su vez, se integra en dos categorías, en función de la concurrencia de las circunstancias descritas en dicho artículo: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

En Suelo Urbano salvo el suelo objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, las determinaciones y previsiones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata sin perjuicio de que en algunos supuestos específicamente determinados, se exija la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización y de las operaciones de reparcelación o compensación, según los casos, para la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, así como de las cesiones de aprovechamiento que este Plan, en cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo, preceptúa.

Art. 12.-Suelo Urbanizable **Sectorizado**.

El suelo Urbanizable **Sectorizado** del Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales Este tipo de suelo estará sujeto a la limitación de no realizar en él obras o construcciones de ningún tipo, a excepción de las reguladas en el art. 3 de estas normas y la Ley del Suelo, hasta que se apruebe de modo definitivo el correspondiente Plan Parcial.

El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá coincidir con la superficie del sector delimitado por el Plan General y su ejecución se realizará **en una o varias Unidades de Ejecución**.

Art. 13.-Suelo Urbanizable **No Sectorizado**.

El Suelo Urbanizable **No Sectorizado** se incorporará al proceso de urbanización y desarrollará el Plan General a través de la formulación de los **Planes de Sectorización** y de los Planes Parciales subsiguientes.

Este tipo de suelo en tanto no sea objeto de un **Plan de Sectorización** estará sujeto a las limitaciones de la Ley del Suelo y las que resulten del presente Plan.

Art. 14.-Suelo no Urbanizable.

Las determinaciones del Plan General en Suelo no Urbanizable serán de aplicación directa e inmediata. No obstante, podrán formularse Planes Especiales sobre la base de las determinaciones del Plan General que tendrán por objeto alguna de las siguientes finalidades:

- 1) Protección del paisaje, del medio ambiente y de los elementos naturales.
- 2) Protección de las vías de comunicación.
- 3) Protección de los bienes culturales radicados en este suelo.
- 4) Protección de los espacios agrícolas y forestales.
- 5) La mejora del medio rural.
- 6) La ejecución de los sistemas generales localizados en este tipo de suelo.
- 7) La mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.
- 8) Turísticos en Medio Rural, sobre la categoría común sin protección alguna.
- 9) **Habilitar Actuaciones de Interés Público, en los casos previstos en la Ley del Suelo.**

Este tipo de suelo está sometido a las limitaciones de la Ley del Suelo.

Art. 15.-Desarrollo de los sistemas generales.

1. Las determinaciones del Plan General sobre sistemas generales podrán desarrollarse mediante la formulación de los Planes Parciales del sector o sectores con el que estuvieren relacionados o incluidos.

Los sistemas generales también podrán ser objeto de Planes Especiales que tendrán por finalidad no sólo la regulación pormenorizada de dichos sistemas, sino también el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza.

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

1. Sistema General de Comunicaciones, constituido por los siguientes elementos:
 - a) Sistema viario.
 - b) Sistema ferroviario.
 - c) Sistema portuario.
 - d) Sistema aeroportuario.
2. Sistema General de Espacios Libres.
3. Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
4. Sistema de infraestructuras y servicios básicos.
5. Protección y servidumbre de sistemas generales.
6. Zona Marítimo-Terrestre.

Los sistemas generales deberán comprender las reservas precisas para parques, jardines, espacios libres públicos, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos previstos en el apartado c) del art. 10.1.A) de la Ley del Suelo

Art. 16.-Planes Parciales.

1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre Suelo Urbanizable **Sectorizado** y de las determinaciones de los **Planes de Sectorización** se realizarán mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación. **Igualmente, podrán ser objeto de desarrollo a través de Planes Parciales las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado en las que así se establezca expresamente en las correspondientes fichas.**

2. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por el artículo 13 de la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias y además como mínimo las siguientes:

a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de acuerdo con la ponderación fijada por el Plan General para la zona en que se encuentre, con referencia al uso y tipología edificatoria característicos.

b) Determinación de la ordenanza y ordenanzas reguladoras de la edificación sobre la superficie residencial neta, salvo que para determinados Sectores quede ya fijado por el propio Plan General la aplicación concreta de una de ellas.

c) Delimitación de unidades de ejecución y sistema o sistemas de actuación aplicables. Estas determinaciones podrán ser no obstante modificadas mediante el procedimiento previsto en la Ley del Suelo.

d) La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de **suelo dotacional público**, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con las que el Plan General contiene, **salvo que dichas determinaciones se ordenen mediante Estudios de Detalle con posterioridad, en relación a las atribuciones conferidas a dicho planeamiento de desarrollo en el artículo 15 de la Ley del Suelo.**

Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales determinaciones, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la

continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales. En todo caso, las vías primarias representadas en los planos del Plan General son de carácter vinculante.

3. Los planes Parciales comprenderán los documentos señalados en el artículo 13 de la Ley del Suelo.

4. Los Planes Parciales situados sobre sectores a los que el Plan General determina un aprovechamiento superior al medio de la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado, deberán contener forzosamente su división en unidades de ejecución y además especificar la cuantía del exceso de aprovechamiento e indicar los espacios de sistema general adscribibles al citado exceso, a los efectos de la compensación correspondiente.

5. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener, además de las generales, las determinaciones que señala la normativa reglamentaria de aplicación.

6. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener previsiones en orden a la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

Art. 17.-Planes Especiales de Reforma Interior.

En Suelo Urbano y en las zonas delimitadas por el Plan General se redactarán Planes Especiales que tendrán por objeto algunas de las finalidades previstas en el artículo 14 de la Ley del Suelo y las que de forma particularizada señala el presente Plan General.

Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

Los Planes Especiales de Reforma Interior, comprenderán los documentos y determinaciones exigidos por la Ley del Suelo y sus Reglamentos según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

Art. 18.-Plan de Etapas.

La documentación de los Planes Parciales y los Planes Especiales de Reforma Interior que lo requieran según Ley, será completada con el Plan de Etapas que regulará el desarrollo ordenado de las obras de urbanización y edificación, según un orden de prioridades y una previsión temporal. Incluirá la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprende el sector, y de solicitar licencia de edificación.

El Plan de Etapas determinará el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de las diferentes unidades y el orden de ejecución de estos. El Plan de Etapas de los Planes Parciales no podrá prever un plazo superior de ocho años para la completa realización de la urbanización. Para los Planes Especiales de Reforma Interior ese plazo máximo se fija en diez años si bien por motivos de la importancia o envergadura de la situación o por razón de los medios disponibles, podrá ser ampliado.

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

Art. 19.-Estudios de Detalle.

Para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones del Plan General sobre Suelo Urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguna de las finalidades previstas en el artículo 91 de la Ley del Suelo. Estarán sujetos a las limitaciones que

en el citado artículo se expresan, manteniendo las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los **terrenos o construcciones** colindantes y deberán contener los documentos justificativos del señalamiento de las alineaciones y rasantes así como la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Los Estudios de Detalle podrán establecer, en desarrollo de los objetivos definidos en por el planeamiento general parcial o especial, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público; además de fijar las alineaciones y rasantes de los viarios, y reajustarlas.

Art. 20.-Planes Especiales de Protección y Catálogos.

1. En desarrollo de las previsiones del Plan General y/o para la conservación y valoración del patrimonio histórico-artístico y de las bellezas naturales del término municipal de Vélez-Málaga, podrán formularse Planes Especiales de protección.

2. De acuerdo con lo previsto en el **art. 16** de la Ley del Suelo y 86 del Reglamento de Planeamiento se elaborará un catálogo o catálogos de las construcciones y edificios de interés artístico-histórico, arqueológico o típico y de los lugares y elementos naturales de interés.

3. El Plan Especial que en aplicación de este precepto se formule para la protección y conservación del patrimonio residencial urbano, establecerá pormenorizadamente los usos y obras que pueden implantarse y realizarse en tales edificaciones individualmente consideradas de conformidad con las previsiones contenidas en las ordenanzas de protección integral y arquitectónica de este Plan General. En supuestos concretos de edificios sometidos a la ordenanza de protección arquitectónica y previa debida justificación, podrá el Plan Especial prever obras de elevación de planta siempre que se respeten las normas de altura de la ordenanza de la zona donde el inmueble estuviere ubicado y se acredite el respeto de las condiciones y elementos que justifican su protección por el Plan General. La citada habilitación, que tiene por objeto hacer compatible el principio de conservación y protección del patrimonio con la necesaria rehabilitación del casco histórico, exime de tramitar expediente de modificación de elementos del Plan General en los casos en que así se produzca.

4. La regulación que efectúa el presente Plan General acerca del ámbito territorial y las determinaciones que afectan al Conjunto Histórico-Artístico de Vélez Málaga, serán de aplicación hasta tanto sea aprobado el Plan Especial de Protección y Reforma del Centro Histórico que estudie en detalle dicho ámbito territorial, y que sustituya la regulación del Plan General por las nuevas determinaciones precisas para lograr el objetivo de conservación y valoración del mencionado Conjunto

Art. 21.-Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento de Vélez-Málaga, de conformidad con las prescripciones del Plan General sobre las distintas categorías de suelo, podrá implantar el documento denominado Cédula Urbanística que contendrá las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

Capítulo 3.- DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Art. 22.-Competencia. Equidistribución y deberes legales. Presupuestos de la ejecución.

La ejecución del presente Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de Vélez-Málaga que podrá asumir la gestión urbanística por medio de sus órganos de gobierno ordinario o a través de órgano especial o de sociedades mercantiles. Todo ello sin perjuicio de las actuaciones del Estado en la esfera de sus competencias y de la actividad de los particulares en los términos expresados en la Ley.

La ejecución de este Plan General se realizará por unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos.

La ejecución garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso la ejecución de la urbanización.

Se requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

Art. 23.-Ejecución del Suelo Urbano.

La ejecución de las determinaciones del Plan General en Suelo Urbano se llevará a cabo por medio de las siguientes operaciones:

1. Allí donde la ordenación del suelo estuviera lo suficientemente detallada como para no precisar de un trámite ordenador previo será suficiente la aprobación del planeamiento general; en caso contrario se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

La Administración podrá justificadamente, en el caso de que se hiciera necesario para ordenar pormenorizadamente un ámbito de suelo urbano consolidado (no coincidente con unidad de ejecución), solicitar a los promotores de la actuación la redacción de un Estudio de Detalle previo.

2. La delimitación y establecimiento de Unidades de Ejecución (UE) se hará de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Pueden ser discontinuas y cuando ni siquiera de esta forma pueda garantizarse el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos podrán excluirse de la delimitación, previa justificación, terrenos con aprovechamiento lucrativo o destinado a dotaciones públicas de carácter local, cuyos titulares quedarán sujetos al régimen de las actuaciones asistemáticas.

El sistema de actuación para la ejecución de las previsiones del Plan General contenidos en la Unidad de Ejecución será el de compensación, expropiación, o cooperación mediante proyecto de reparcelación según los casos, regulándose en función del tipo de unidad de ejecución:

a) En las Unidades de Ejecución TIPO 1 son de plena aplicación las disposiciones referidas, no debiendo otorgarse licencias de edificación o parcelación hasta tanto se hayan cumplimentado los deberes de cesión, equidistribución y ejecución.

b) En las Unidades de Ejecución TIPO 2, 3 y 4 es posible otorgar licencias de edificación -si se ha realizado la equidistribución, o el planeamiento de desarrollo fue aprobado definitivamente a instancias de un propietario o promotor único- cuando la finca en cuestión disponga de los servicios urbanísticos o garantice su ejecución simultánea, incluso su conexión con los servicios generales de infraestructura. En estos últimos, cuya ejecución normalmente depende del total de la unidad, se deberá aportar en una cuenta específica del Presupuesto, en metálico, la participación que le corresponda en proporción a su aprovechamiento con respecto al total de la Unidad.

c) En las Unidades de Ejecución Tipo 5 es posible otorgar licencias de edificación cuando la finca en cuestión disponga de los servicios urbanísticos, incluso su conexión con los servicios generales de infraestructura, o garantice su ejecución simultánea. Regulándose en la forma dispuesta en el apartado anterior.

d) En las unidades de ejecución TIPO 2, 3, 4 y 5 sólo es excusable el cumplimiento del

deber de cesión de las dotaciones de la unidad cuando la propiedad de las mismas sea de la comunidad de propietarios del total de la unidad y se garantice su uso público y conservación. Estando afectos al Sistema General de Equipamientos del municipio; por lo que su destino y uso son los determinados para éste por el Plan General.

La cesión del aprovechamiento municipal, consecuencia de la aplicación de los cálculos del aprovechamiento **medio**, se regula con carácter general en el Capítulo 6.- Aprovechamiento **Medio** del Programa de Actuación. En el caso de las Unidades de Ejecución a las que se refiere este apartado ha de especificarse que la cesión no se efectuará unitaria y simultáneamente por el total de los propietarios de la unidad: las parcelas sin edificar lo harán individualizadamente, en el momento de concedérsele licencia de obras; las parcelas edificadas, cuando procedan a sustituir la edificación.

3. La delimitación de las Actuaciones Aisladas (AA) en Suelo Urbano que procedan según el Plan, cuya ejecución implicará normalmente la expropiación de los terrenos y la realización de las obras a cargo de la Administración. No obstante si de estas actuaciones aisladas resultaren fincas o sectores especialmente beneficiados, podrá repercutirse el costo de la actuación, incluida la indemnización expropiatoria, entre los propietarios de las fincas beneficiadas con arreglo a la Ley.

4. El señalamiento de alineaciones delimitará el suelo público del privado.

5. La formación de Planes Especiales de Protección y de Mejora del Medio Urbano.

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

Art. 24.-La ejecución del Suelo Urbanizable **Sectorizado**.

1. En primer lugar mediante la formulación de los pertinentes Planes Parciales de Ordenación.

2. La ejecución de los mismos se realizará por unidades de ejecución completas, determinados estos por los propios Planes Parciales o por la Administración actuante.

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

Art. 25.-La ejecución del Suelo Urbanizable **No Sectorizado**.

La ejecución de las previsiones del Plan General sobre Suelo Urbanizable No Sectorizado se acomodará a las siguientes reglas:

1.- En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo; por el Ayuntamiento de Vélez Málaga se podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo, así como, fijar el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Disposiciones.

2.- El Plan General contempla como suelo urbanizable no sectorizado aquellos ámbitos territoriales cuya sectorización se ha diferido a un momento posterior, no por criterios de cercanía o lejanía a suelos urbanos o urbanizables sectorizados, sino porque estratégicamente se considera conveniente definir sus determinaciones en otro momento ulterior. Por ello, podrá iniciarse el desarrollo de estos suelos en cualquier momento, siempre que se garantice la conexión de sus infraestructuras con los sistemas preexistentes.

3.- Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado se establecen en el presente Plan General en los correspondientes plano y las fichas.

4.- A los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponden las siguientes facultades:

a. El derecho de formular al Ayuntamiento de Vélez Málaga consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

b. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Los propietarios de este tipo de suelo deberán financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre los que participan.

5. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c. Especialmente, las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

6. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

Art. 26.-La ejecución del Suelo no Urbanizable.

Las determinaciones del Plan General en el Suelo no Urbanizable, en orden a su ejecución, son directamente aplicables. Se exceptúa de esta regla la ejecución de los sistemas

generales o el establecimiento de protecciones localizadas en esta categoría de suelo que requerirán la formulación de Planes Especiales a tal objeto.

Capítulo 4.- DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES

Art. 27.-Actos sujetos a licencia. Deber y plazo de solicitud.

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, obras menores, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, la limpieza, entresaca y tala de especies arbóreas reseñadas **en el artículo 169 de la Ley del Suelo y correspondiente desarrollo reglamentario.**

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

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

Art. 28.-Actos de **otras Administraciones Públicas**

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos **de otras Administraciones Públicas** sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, **conforme al régimen establecido por el artículo 170 de la Ley del Suelo.**

Art. 29.-Carácter reglado.

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Ley del Suelo, con sujeción a las determinaciones del presente Plan General y con arreglo a las condiciones que se señalan en este capítulo. Toda denegación deberá ser motivada.

Además, el otorgamiento de licencias deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, que afecten a la edificación y uso del suelo, tales como la normativa sobre prevención de incendio, así como las Ordenanzas que, en desarrollo del Plan, se aprueben en su día.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo y del presente Plan General. Sin perjuicio de su carácter reglado, el Ayuntamiento podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de las mismas si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

Art. 30.-Procedimiento y contenido del acto de otorgamiento de licencia.

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en **el artículo 172 de la Ley del Suelo y en** la legislación de régimen local sin perjuicio de las especificaciones previstas en estas Normas.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. En la misma se entenderá incluida las condiciones de edificabilidad, uso, estéticas e higiénicas o de otra naturaleza previstas en las Normas.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, empresario o técnico director de las obras podrá dirigirse a la Administración concedente en demanda de información aclaratoria que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia. Fijándose los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

Art. 31.-Caducidad de las licencias.

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. Caducan igualmente como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras y actividades por un período igual o superior al señalado en el párrafo anterior. Estas circunstancias se harán constar expresamente en el expediente instruido al efecto según lo dispuesto por **el artículo 173, apartado 3, de la Ley del Suelo**.

En el supuesto de caducidad de la licencia por falta de iniciación de las obras o actividades, no se podrá conceder prórroga, debiendo el interesado formular nueva solicitud de licencia. **No obstante**, en el supuesto de interrupción de las obras y actividades, con carácter excepcional y por una sola vez, se podrá otorgar una prórroga cuando se justifique en debida forma que la interrupción obedeció a motivos de fuerza mayor.

También procederá la caducidad cuando requerido el propietario en alguno de los supuestos del artículo siguiente, no cumplimente en el plazo de seis meses, a partir de la notificación, el objeto del requerimiento.

En todos los casos la caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o la prórroga, en su caso, sin perjuicio de que, vencido el término, se declare expresamente producida aquella, **previa audiencia del interesado**.

En el supuesto de caducidad por falta de actividad, el cómputo del plazo se iniciará a partir del momento en que se haya practicado la notificación del acuerdo de otorgamiento de la licencia. En el supuesto de interrupción de las obras o actividades el cómputo del término se iniciará a partir del momento de la suspensión o paralización de las obras o actividades.

Art. 32.-Plazos y suspensión del cómputo.

1. Las licencias se otorgarán según los plazos previstos **en la Ley del Suelo**, en la legislación de Régimen Local, así como en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y procedimiento administrativo común.

2. El cómputo de los plazos para la concesión de licencia quedará suspendido por alguno de los siguientes motivos:

a) Durante el período de días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para que complete datos o aporte documentos.

b) Durante el período que transcurra desde que se produzca el requerimiento, hasta que el interesado subsane deficiencias del proyecto.

c) Durante los días que mediaren entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan con arreglo a estas Normas y su efectiva constitución.

d) Durante los días que transcurran desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por concesión de licencias, con el carácter de depósito previo al pago de los mismos.

Art. 33.-Deficiencias subsanables e insubsanables.

1. Si el proyecto se adecuare estrictamente a los planos, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubieren cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.

2. Cuando a resultas del informe del órgano o servicio competente para examinar la petición de licencia se observaren deficiencias insubsanables, se denegará la licencia .

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

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

b) No respetar las determinaciones del Plan formulando un proyecto de obra, instalación o uso de suelo en contradicción con los usos admitidos; aplicando un coeficiente de edificabilidad superior al previsto; sobrepasando el número de plantas autorizadas o contraviniendo en forma grave la altura y profundidad edificables, o los condicionantes respecto a medianerías: ocupando las zonas verdes y espacios libres y cualquiera otra contradicción grave de análoga naturaleza a las consignadas.

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

d) No ajustarse a normativas específicas e imperativas, como la de prevención de incendios.

3. Si del examen de la petición resultare alguna deficiencia subsanable, por tanto de las no comprendidas en el número 2 de este artículo, se comunicará al interesado para que en el plazo de quince días proceda a corregirla, con la advertencia de que transcurrido el término de seis meses desde la notificación sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la solicitud.

Art. 34.-Licencia condicionada a completar la urbanización.

Podrá concederse licencias en parcelas edificables calificadas como Suelo Urbano que no tengan la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, o normativa reglamentaria de aplicación.

Art. 35.-Requisitos comunes a las solicitudes de licencia.

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al Alcalde y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente con las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.

b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del D.N.I. del interesado cuando se trate de personas físicas. Razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.

c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.

Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en los

artículos siguientes.

d) Lugar y fecha.

2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento o dependencias que con tal carácter se hayan habilitado por el Ayuntamiento.

Igualmente, el Excmo. Ayuntamiento podrá establecer un procedimiento para la presentación de solicitudes y, en su caso, obtención de licencia por medios telemáticos.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que según el tipo de licencia se determinan en los artículos siguientes.

Art. 36.-Licencia de parcelación.

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

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

b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas cuando estuviere implantada.

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

d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000.

e) Plano topográfico de información a escala 1/500 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planos de Ordenación vinculantes.

f) Plano de parcelación a la misma escala.

Art. 37.-Licencias de obras de urbanización.

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de situación a escala no inferior a 1/2.000, por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b) Cédula urbanística, si estuviere implantada, de la finca o fincas referidas.

c) Proyecto técnico por triplicado.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

- Movimiento de tierras.
- Eliminación de elementos existentes.
- Obras de fábrica.
- Pavimentación.
- Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
- Evacuación de aguas y saneamiento.
- Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
- Red de distribución de gas.

- Plantaciones de arbolado y jardinería.

3. El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.

c) Plano topográfico a escala no menor a 1/1.000 con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.

d) Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiere.

e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

f) Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.

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

Art. 38.-Licencia para movimiento de tierras.

Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1/500 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar; así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.

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

Art. 39.-Solicitud de licencia de obras.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando sea preceptivo.

b) Cédula urbanística, si estuviere implantada.

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

d) Proyecto técnico por duplicado visado por el Colegio Profesional competente.

e) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.

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

2. El proyecto al que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Para **cualquier proyecto que represente incorporación, modificación o reforma del sistema estructural, el mismo** estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.

b) Planos de emplazamiento a escala 1/2.000 y 1/500, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de esta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales y el vallado de obra. En el plano 1/500, cuando sea necesario, figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

c) Plano topográfico del solar en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

d) Planos de plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le fueran aplicables.

e) Fotografía de la finca y sus colindantes en aquellas que se encuentren dentro de los límites del centro histórico-artístico y zona de respeto que marque el P.G.O.U.

f) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones con las redes de distribución existentes.

g) Descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

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

- h1) Normas sobre prevención de incendios.
- h2) Reserva de espacio para aparcamientos y plazas de garaje.
- h3) Previsión de instalación de antena colectiva de televisión.
- h4) Previsión de dependencias para guardar los cubos de basura.
- h5) Normas sobre accesibilidad en los edificios.

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

3. Cuando las obras sean de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo que sean necesarios según la naturaleza de la obra, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

4. En las zonas de sometidas a algún tipo de protección arqueológica, cuando así se contemple expresamente por el Plan General o por el Plan Especial de Protección y Reforma del Centro Histórico, la licencia estará condicionada a la realización de trabajos de investigación de la riqueza arqueológica del subsuelo, así como a la extracción de los elementos y objetos que merezcan conservarse.

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

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

2) Plano o planos de las plantas dedicadas a locales comerciales, oficinas y aparcamientos a escala 1/50 con reducción en el mismo plano a escala 1/500.

Art. 40.-Licencia de modificación de uso. Cambio de titularidad de licencias.

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que esta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los documentos exigidos por la correspondiente Ordenanza Municipal reguladora de la apertura de establecimientos.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Con la solicitud de cambios de titularidad, se acompañarán los siguientes documentos:

- Escrito mostrando conformidad del actual titular, sin el cual tanto el anterior como el nuevo titular quedarán obligados a las responsabilidades inherentes a la licencia transmitida.

En caso de tratarse de cambio de titularidad de licencia de apertura, y hayan pasado más de dos años desde el momento de la concesión de la licencia, se deberá presentar además la documentación indicada en la Ordenanza de aplicación, así como Certificado de Seguridad según modelo normalizado.

Art. 41.-Licencia de derribo y de demolición.

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

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

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

c) Memoria técnica en la que incluyan las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.

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

2.- La solicitud de licencias de demolición en **el ámbito del Centro Histórico** definido por este Plan General, deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derruir, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

Art. 42.-Licencia de 1- Ocupación.

Con la solicitud de licencia de primera ocupación o utilización de edificios, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Certificado final de obras y documentación gráfica correspondiente, suscrita por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial.

b) Fotocopia de la Licencia de Obras.

c) Fotografía de la fachada.

d) Impreso de alta de la edificación en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

e) Certificado de autorización de instalación de la antena colectiva de televisión, cuando proceda.

Art. 43.-Licencias de grúas-torre.

1. Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el Director de las obras.

Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento, y su desmontaje.

c) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obras.

2. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en la que vaya a utilizarse.

Art. 44.-Peculiaridades de la licencia de obras menores.

Tendrán la consideración de obras menores, las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras en solares o patios, tales como:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Instalación de marquesinas.
- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos. (3)
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas.
- Colocación de rejas.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en fachadas que no estén amparados por licencia de obras.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares. (2)
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes. (1)
- Construcción o modificación de escaparates en el recinto Histórico-Artístico y de Respeto. (1)
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras. (2)
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- Establecimiento de muros. (2)
- Construcción de vallas.
- Construcción de piscinas, albercas y depósitos. (2)

En los casos señalados con (1) las obras precisarán de planos informativos firmados por técnico competente y visados por su Colegio Profesional.

Los señalados con (2) precisarán de Proyecto Técnico.

Los señalados con (3) precisarán de Dirección de Obra de **técnico competente, según el régimen de competencias establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación y normativa concordante.**

Art. 45.-Licencia de apertura de Establecimientos para el ejercicio de actividades clasificadas e ino cuas

Las licencias de apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades clasificadas e ino cuas se regirán por lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Art. 46.-Licencia para la instalación de Antenas de Telefonía Móvil

La instalación de antenas de telefonía móvil en el término municipal se sujetará a las disposiciones de una Ordenanza Municipal especial, respetando tanto la normativa técnica como medioambiental.

En dicha Ordenanza se especificarán las zonas del municipio susceptibles de acoger este tipo de instalaciones.

Art. 47.-Licencia de extracción de áridos, edificios catalogados y zona de restos arqueológicos.

La regulación de las condiciones específicas que deben revestir las licencias sobre extracción de áridos, de "Edificios Protegidos", y edificaciones sobre zona de restos arqueológicos se contiene en los artículos siguientes:

- Licencia para extracción de áridos: 77 al 79 ambos incluidos.
- Licencia sobre edificios incluidos en la Ordenanza en la que se regulan los Edificios Protegidos: capítulo 3.-, del título V.
- Licencia sobre zona restos arqueológicos y zona sometida a vigilancia de restos: art. 103 al 106 ambos inclusive.

Capítulo 5 - RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Art. 48.-Disposiciones generales.

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios salvo en los supuestos que la Ley define.

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento urbanístico se producirán en los términos fijados por las leyes. La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establece el presente Plan General en su clasificación y calificación urbanística.

Art. 49.-Clasificación y categorización del Suelo.

1. El territorio ordenado por este Plan se clasifica a los efectos de régimen jurídico de suelo en los siguientes tipos: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable.

Dicha clasificación, a su vez, se categoriza en:

- a) en el suelo urbano, se establecen dos categorías, cuyas condiciones vienen recogidas en el artículo 45 de la Ley del Suelo:
 - i. suelo urbano consolidado
 - ii. suelo urbano no consolidado
- b) en el suelo urbanizable se establecen tres categorías de suelo, cuyas condiciones vienen recogidas en el artículo 47 de la Ley del Suelo:
 - i. suelo urbanizable ordenado
 - ii. suelo urbanizable sectorizado
 - iii. suelo urbanizable no sectorizado
- c) En el suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías, cuyas condiciones vienen establecidas en el artículo 46.2 de la Ley del Suelo:
 - i. suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica
 - ii. suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.
 - iii. suelo no urbanizable de carácter rural y natural
 - iv. suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado.

En los planos "A" y "C" se refleja la clasificación del suelo.

2. El Suelo Urbanizable se convertirá en Urbano cuando se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45 de la Ley del Suelo.

3. En la revisión cuatrienal del Programa de Actuación del Plan General únicamente se

podrá incorporar Suelo Urbanizable **No Sectorizado a Sectorizado**, en el supuesto de que los suelos que compongan el primer cuatrienio hayan sido ordenados en sus tres cuartas partes y que los Planes Parciales formulados en desarrollo de las previsiones del Plan General se encuentren en estado de ejecución material de sus determinaciones.

La revisión del programa se ajustará a lo dispuesto en el artículo 5 de estas Normas.

4. El Suelo no Urbanizable sólo podrá ser clasificado de Urbanizable en algunas de sus categorías en el supuesto de **innovación del Plan General, mediante la correspondiente Modificación de Elementos del Plan General o revisión del mismo.**

Art. 50.-Calificación del Suelo.

1. En atención al destino a que se vincula y por su función en la ordenación del territorio el Plan General califica el Suelo en sistemas y zonas.

2. Por sistemas se entiende el conjunto de suelos destinados por el Plan General a objetivos de carácter colectivo e interés general, que configuran la estructura general y orgánica del territorio.

3. De acuerdo con el programa de urbanización y edificación, el Plan General califica como zonas los suelos sometidos a un régimen uniforme en los que los particulares, de conformidad con este Plan y sus documentos complementarios, pueden ejercer sus facultades dominicales una vez descontadas las superficies de cesión obligatoria para sistemas. Dentro de cada zona, a su vez, pueden existir una o más subzonas diferenciadas entre sí y respecto a la zona en el valor de algunos parámetros de la ordenación y edificación.

4. El Plan General en Suelo Urbanizable **Sectorizado** divide el territorio en sectores, que son unidades urbanísticas y geográficas de características homogéneas delimitadas por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicaciones o espacios libres o por elementos naturales, que serán objeto, cada uno de ellos, de un Plan Parcial.

5. El Suelo Urbanizable **No Sectorizado**, en función de los usos asignados por el Plan General, se divide en tipos.

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

Art. 51.-Solar.

Tienen la consideración de solar la superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne los siguientes requisitos:

- 1.- Que esté urbanizado conforme a las normas mínimas.
- 2.- Que tenga señalado alineaciones y rasantes.

Art. 52.- Categorías de Suelo Urbano

El Plan General establece dos categorías de suelo urbano, conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo:

- a) **Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado 1 del artículo 45 de la Ley del Suelo, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban estar comprendidos dentro de la categoría del apartado siguiente**
- b) **Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado 3,B) del artículo 45 de la Ley del Suelo.**

Título II REGULACIÓN DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Capítulo 1.- REGULACIÓN DE USOS

Art. 53.-Sobre la regulación de los usos.

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

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

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

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

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

Art. 54.-Tipos de usos, conceptos.

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

a) USO DOMINANTE, es aquel de implantación mayoritaria en zona o sector del territorio.

b) USO COMPLEMENTARIO, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Plan General, tendrá que existir, en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con este.

c) USO COMPATIBLE, es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ambos las características y efectos que le son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos.

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

Art. 55.-Desarrollo de la regulación de usos.

1. En Suelo Urbano, como queda dicho, el Plan General regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio. No obstante, mediante una ordenanza específica, podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del Plan General en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.

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

3. En Suelo Urbanizable **Sectorizado**, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.

4. En Suelo Urbanizable **No Sectorizado**, el **Plan de Sectorización** establecerá la proporción admisible de usos compatibles con el uso dominante, siendo competencia de los Planes Parciales subsiguientes el desarrollo concreto de los usos.

5. En Suelo no Urbanizable, los Planes Especiales podrán prohibir usos que resulten perjudiciales.

6. En último término, el planeamiento especial de protección del patrimonio histórico y cultural podrá establecer limitaciones de usos en razón a la naturaleza del objeto protegido.

Art. 56.-Clases de usos.

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

A) Según su función.

1. Uso de vivienda, que comprende los espacios locales o dependencias destinadas a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar, vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda bifamiliar: es un caso particular de la unifamiliar, o modificación con el fin de obtener vivienda para los miembros de una misma familia. En ningún caso esta modificación o ampliación para obtener una vivienda bifamiliar podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.

c) Vivienda plurifamiliar: Es el edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

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

3. Uso de aparcamiento, los espacios o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor.

4. Uso de oficinas, los espacios o locales destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas, de carácter público o privado y los destinados a despachos profesionales incluso las clínicas privadas de médicos.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, bancos, servicios de la Administración. En este uso se pueden distinguir entre edificio exclusivo de oficina o uso no exclusivo.

5. Uso comercial, los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, etc.

6. Uso de industria, los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

a) Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.

b) Conservación, guarda, y distribución al por mayor.

c) Agencias de transporte.

d) Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones gasolineras, etc.

e) Industrias de materiales para la construcción.

f) Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

7. Uso hotelero, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartoteles, y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.

8. Uso de hostelería, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, etc.

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

10. Uso recreativo y de relación social, son los espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión, tales como espectáculos, cines y teatros.

11. Uso de asistencia sanitaria, comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc.

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

13. Uso cultural, los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc., así también los destinados a actividades socioculturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívicos.

14. Uso religioso, los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, etc.

15. Uso de zonas verdes, comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo, y esparcimiento de la población, como parques, jardines públicos y privados, pequeños huertos familiares, etc., así como para protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.

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

17. Uso de protección, usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público, tales como bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.

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

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

20. Uso de cementerios.

21. Uso de camping.

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

B) Según su naturaleza.

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

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

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

Art. 57.-Usos provisionales.

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

Estos usos podrán autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el art. 34, apartado c), de la Ley del Suelo. La autorización deberá renovarse (anual o bianualmente) en defecto de la cual quedará caducada y habrá de procederse a su levantamiento.

Art. 58.-Usos propuestos, Usos existentes y Usos fuera de ordenación.

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

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

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

Art. 59.-Aclaración sobre representación de usos en la cartografía.

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

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

INDICACIÓN DEL PLANO	USOS QUE INCLUYE
PARQUE URBANO Y JARDÍN	Zona verde
DEPORTIVO	Deportivo
EQUIPAMIENTO	Educativo Religioso Administrativo Protección y Seguridad Mercados y Centros comerciales Cultural Residencias de Ancianos e Infantiles Hotelero Sanitario Hospitalario Recreativo
CEMENTERIO	Cementerio

Capítulo 2.- REGULACIÓN DEL USO DE VIVIENDA

Art. 60.-Definiciones.

1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

Art. 61.-Iluminación y ventilación.

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

Art. 62.- Superficies útiles de las dependencias.

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

1. Salón más comedor: 18 m² para viviendas de tres dormitorios, y 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios. Para viviendas de menos de tres dormitorios 14 m²

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

3. Lavadero con tendedero: 2 m². El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m²/vivienda.

4. Dormitorios: 10 m². para dormitorios dobles y 6 m². para dormitorios simples. Cualquier dependencia con dimensión de 6,00 m². será considerada como dormitorio.

5. Baño: 3 m².

6. Aseo o retrete: 1.10 m²

Art. 63.-Condiciones de distribución de las dependencias.

- a) Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.
- b) En las viviendas con más de un baño podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.
- c) En las viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.
- d) En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde estos a todos los baños.
- e) En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

Art. 64.-Pasillos y escaleras.

- 1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0.80 m.
- 2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:
 - a) Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².

Para alturas superiores a PB + 3, la iluminación y ventilación deberá ser directa con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m².
 - b) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cms., y la altura máxima de las tabicas de 19 cms., excepto en viviendas unifamiliares, donde se permite una variación del 20 % respecto a las expresadas medidas.
 - c) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,20 m., excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser de 1 m.
 - d) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 0,80 m.
 - e) En edificios de altura superior a PB + 3 plantas será obligatoria la instalación de ascensor.

Al margen de las condiciones anteriores, si fuesen más restrictivas las recogidas en normativas de obligado cumplimiento, serán de aplicación aquéllas (Decreto de accesibilidad, CTE...)

Art. 65.-Ordenanza de vivienda.

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

Capítulo 3.- REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL

Art. 66.-Clasificación.

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

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

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

Art. 67.-Primera Categoría: Industrias compatibles con la vivienda .

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

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

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

Art. 68.-Segunda Categoría: Industrias compatibles con la Zonificación residencial.

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

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

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

Igualmente se entenderá que son "nocivas" aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, y pecuaria, y "peligrosos", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o

almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

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

Art. 69.-Tercera Categoría: Industrias que requieren Zonificación industrial específica.

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

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

No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

Art. 70.-Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad. o por cualquiera otra derivada de la aplicación **de la normativa medioambiental u otras**, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

En tanto el Plan General no contemple un área específica para implantación de Plantas de Tratamientos de Áridos, fabricación de hormigón y sus derivados, y fabricación de aglomerado asfáltico; no se permitirá dicho uso en todo el término municipal; quedando las instalaciones actuales que cuenten con las licencias pertinentes en situación fuera de ordenación.

La delimitación del área específica se realizará a través de un Plan Especial en suelo no urbanizable, en el que se garantice el cumplimiento de la normativa medioambiental.

Art. 71.-Reglamentación de las actividades.

Para la clasificación de las actividades se estará a lo dispuesto en la **normativa medioambiental**, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este capítulo sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en las materias propias del cambio tecnológico.

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

Art. 72.-Regulación del uso.

1. La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, en las que asimismo se establecen las superficies máximas admisibles.

2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50 % de los valores máximos establecidos siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.

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

3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario .

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente el ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 45 dBA. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

Art. 73.-Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

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

2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la Categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría las siguientes:

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni estas se transmitan al exterior.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.

g) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma o rociadores automáticos.

4. Sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

5. En ningún caso podrá reducirse en Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

Art. 74.-Condiciones de funcionamiento.

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

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

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

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

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto.

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

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

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

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

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

TABLA 1

FRECUENCIA Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20- 75	65
75- 100	55
150 - 300	50
360- 600	45
600- 1.200	40
1.200 - 2.400	40
Superior a 2.400	35

TABLA II

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

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 22 horas y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 11, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla I.

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

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

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

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

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

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

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

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

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

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

Art. 75.-Vertidos industriales.

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

Art. 76.-Niveles de industria.

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

- a) Pequeña y mediana industria, ocupando una superficie igual o inferior a 3.000 m².
- b) Gran industria, ocupando una superficie superior a 3.000 m².

Capítulo 4.- REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO EXTRACTIVO

Art. 77.-Definición.

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

Art. 78.-Requisitos para la obtención de la licencia.

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

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

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

o subterráneas.

Art. 79.-Documentación de la solicitud de licencias.

La solicitud de licencia cumplimentará los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva sobre el ámbito de las operaciones que se pretenden desarrollar, especificando los desmontes y terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.

b) Estudio de afección al paisaje y medidas que se adoptarán para proteger su conformación.

c) Título de propiedad o autorización del propietario del suelo.

d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes y volumen de piedra y áridos que se han de remover o extraer.

e) Estudio geológico del terreno objeto de explotación con especial atención a las corrientes de agua.

f) Compromiso de peticionario de licencia de restituir el terreno a su estado natural y descripción de medidas que se adoptarán a tal fin.

g) Garantías de tipo patrimonial respecto de las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

Capítulo 5.- REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO

Art. 80.-Definición.

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

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

Art. 81.-Reserva de espacios para aparcamientos.

1. Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, además de lo determinado por la Ley del Suelo y reglamentos de desarrollo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

2. a) En particular, los Planes Parciales, en Suelo Urbanizable efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento, de acuerdo con la regulación que para los diferentes tipos de edificaciones establece el siguiente artículo y en relación con los usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, incrementados en un 20% que obligatoriamente se dispondrán en las calles con el carácter de públicos.

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo, **excepto las de minusválidos que serán de 3.30 m. por 4,50 m.**

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

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

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

Art. 82.-Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

1. Para los edificios de nueva planta, a excepción de los correspondientes a la Ordenanza de Edificios Protegidos y a la Zona Centro donde se estará a lo dispuesto en su normativa específica sobre "uso de aparcamiento", deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

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

a) Edificios de viviendas: Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción de 100 m². Además de las excepciones consignadas en el párrafo I de este artículo, se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de Suelo Urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 300 m².

- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.

- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

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

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

Una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

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

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m² habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie construida.

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

Una plaza de garaje por cada local de superficie superior a 200 m², con el mínimo de una plaza por cada 200 m², de superficie útil.

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

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades

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

Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: una plaza por cada 5 habitaciones.

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

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

h) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m².

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

3. Lo que se dispone en el apartado anterior, para Suelo Urbano sobre previsiones mínimas de plazas de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o

las instalaciones, que comporten cambio de uso.

4. En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

Art. 83.-Condiciones de las plazas de garaje.

1. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 m. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de 30 m² por vehículo.

2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 100 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será de 2,90 m.

Art. 84.- Características de la construcción.

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

1. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, de 3 cms. como mínimo de grosor.

2. Los paramentos, tanto horizontales como verticales, irán revestidos. El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

3. En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si este consiste en taller de reparación de vehículos, **y en el caso de que sea necesario por motivo de la aplicación del CTE, deberán constituir sector de incendio independiente bajo las condiciones de dicho Código.**

4. No podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abierto a cajas de escalera.

5. Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos a ser posible, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.

6. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de 15 lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de 50 lux en la entrada.

Art. 85.-Altura libre mínima.

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

Art. 86.- Accesos.

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

El acceso al conjunto de plazas de aparcamiento en el interior del solar será único, o en

su caso, los exigidos en el siguiente apartado.

2. Los locales cuya superficie exceda de 2.000 m² habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. No obstante, si la superficie total es inferior a 2.000 m² podrán tener un sólo acceso de 5 m de anchura mínima y si es inferior a 1.000 m² podrá ser del ancho mínimo de 3 m.

3. La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de este.

La puerta de acceso al inmueble será de material ignífugo, con abertura de corredera superior, lateral o por elevación, sin causar obstáculo de la vía

Art. 87.-Rampas.

1. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

2. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20%. Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del 4 % cuando la rampa sea de salida a la vía pública, quedando exceptuadas de esta última condición las viviendas unifamiliares **aisladas o adosadas con accesos particulares y no mancomunados**.

3. Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m. tendrán una anchura suficiente, mínimo 5 m., para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m².

4. Las rampas o pasajes no podrán ser utilizados por los peatones, que dispondrán de accesos independientes, o se habilitará una acera con anchura mínima de 0,60 m. y altura de 0,15 m. sobre la calzada.

Art. 88.-Ventilación.

1. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un 5 % de la del local, cuando estas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada. La superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8 % de la del local.

2. Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

3. Todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación directa al exterior, bien mediante un patio cuya superficie vendrá determinada por lo dispuesto en el anterior párrafo 1, o bien mediante ventilación forzada de acuerdo con lo dispuesto en el anterior párrafo 2.

Art. 89-Conducción de agua y extintores.

1. En una distancia máxima de 5 m, medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 200 m, se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en **el CYE y DB de incendios**, provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto con la toma de agua.

2. Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendio de 5 o más Kg de CO₂, o

polvo seco, en número y distribución tal que corresponda uno por cada 100 m² de superficie o fracción.

3. Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m² se dispondrá al menos de un aparato extintor.

Art. 90.-Licencias.

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

La instalación de garajes y aparcamientos de uso público -no exclusivo del correspondiente a las viviendas- está también sometida a las regulaciones del uso industrial. No obstante se excepcionan de estas los garajes con capacidad máxima de cuatro vehículos y superficie no superior a 100 m² e igualmente los excepcionados tendrán que cumplimentar las normas básicas contra incendio y las ordenanzas municipales.

Art. 91.-Ordenanzas de Aparcamiento.

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

Capítulo 6.- MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCIÓN

Art. 92.-Definición.

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

Las medidas singulares de protección referidas al medio urbano, paisaje natural, cauces fluviales, medio litoral y zona de restos o yacimientos arqueológicos son las que se definen en los artículos siguientes.

Art. 93.-Regulación sobre la publicidad en carreteras.

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

Art. 94.-Regulación de los carteles y otros medios de publicidad en los edificios.

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

Art. 95.-Solares.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 96.-Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.

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

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

a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.

b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachada.

c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

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

Art. 97.-Instalaciones en la vía pública.

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Estas sólo podrán construirse en los casos en que el Excmo. Ayuntamiento expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional y deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros y cubriciones con el sistema exclusivo de toldetas móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto

por las toldetas, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente. Prohibiéndose expresamente la colocación de toldos, verticales que impidan la continuación visual de la vía pública.

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

Art. 98.-Verde privado de interés especial, catálogo de árboles monumentales y jardines protegidos.

1. Sin perjuicio de la conservación de la titularidad privada o individualizada del terreno. se considerarán como "Verde privado de interés especial, catálogo de árboles y jardines protegidos", los espacios no edificados dotados con vegetación arbórea que debe ser protegida, o que están integrados en un ambiente o entorno a preservar. Esta norma tiene por objeto asegurar la continuidad de las características actuales de estos terrenos, pudiéndose actuar en los mismos previo levantamiento topográfico de las especies protegidas y garantizando su respeto.

2. Se prohíben las transformaciones que supongan desaparición o merma de árboles y vegetación, y en general, de los elementos que conforman el ambiente de interés especial. Antes de la concesión de la licencia, deberá presentarse un estudio pormenorizado de las especies existentes y la garantía de su continuidad.

3. En desarrollo de este Plan General el Ayuntamiento elaborará un catálogo individualizado de árboles protegidos, que habrán de ser periódicamente actualizados. Dicha protección habrá de suponer la prohibición de realizar ninguna mutilación ni en su copa ni en su sistema radicular sin previo informe de los técnicos competentes municipales. En todo caso, y con carácter general, será objeto de especial protección arbórea las siguientes especies:

- Anona.
- Araucaria.
- Brachychiton.
- Broussonetia.
- Callitris.
- Cedrus.
- Cercis.
- Chorisia.
- Citrus.
- Cocculus.
- Cycas.
- Dracaena.
- Erythrina.
- Ficus.
- Franciscea.
- Ginkgo.
- Grevillea.
- Jacaranda.
- Koelreuteria.
- Lagerstroemia.
- Magnolia.
- Pandanus.
- Parkinsonia.
- Persea.
- Plumeria.
- Quercus.
- Montanoa.
- Schefflera.
- Sophora.

- Sterculia.
- Strelitzia.
- Taxodium.
- Taxus.
- Tilia.
- Toxicophlea.
- Ulmus.
- Todos los géneros de la familia de las Palmáceas.

4. En general, no será concedida licencia de demolición en parcelas con arbolado sin que se identifique el mismo y se garanticen las especies protegidas. Asimismo será preceptivo el informe técnico municipal en cualquier concesión de licencia de obra nueva sobre parcelas con especies protegidas.

5. Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas sin el preceptivo informe municipal de técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada "poda" requiera para preservar la belleza y la salud del árbol, así como la concesión de la preceptiva licencia municipal.

6. Los Planes Parciales, los **Planes de Sectorización, Planes Especiales, Estudios de Detalle y demás instrumentos** que en desarrollo de este Plan General se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores **y/o unidades de ejecución**

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

Art. 99.-Áreas de servidumbre y protección ambiental.

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

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

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

En el caso de que la totalidad de la parcela esté afectada, se requerirá de la redacción del oportuno documento de planeamiento que regule la ordenación de la zona.

Art. 100.-Protección en cauces de ríos y arroyos.

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

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

desarrollaran para cada caso en el correspondiente expediente de alineaciones.

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

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

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

Art. 101.-Protección del paisaje.

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

a) El respeto de las masas arbóreas típicas del paisaje urbano.

b) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados de proyecto.

c) En desarrollo del artículo 99 apartado c) se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquellas que por su destacada posición en el marco urbano o rural, requieran un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en la alteración del paisaje. El Ayuntamiento a través de sus órganos competentes considerará la conveniencia de regular dicha protección a través de un Estudio de Detalle o Plan Especial que ordene las posibles intervenciones.

d) Los cementerios de vehículos, en aquellos casos que de acuerdo con las Normas Regulatoras de los usos se permite su instalación, no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde la vía pública; para evitarlo se vallaran con tapia de obra de fábrica y pantallas vegetales protectoras.

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

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

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

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

Art. 102.-Recursos hidráulicos.

En la regulación del Suelo no Urbanizable se determinan las zonas objeto de protección

por existencia de acuíferos, manantiales y nacimientos de aguas subterráneas.

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

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

Art. 103.-Protección de bienes culturales arqueológicos. Catálogo.

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

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

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

1. Casco urbano. Independientemente de los testimonios arqueológicos que aún conserva, que quedan automáticamente protegidos, los sucesivos asentamientos culturales en su subsuelo necesitan de soluciones particulares y específicas que los preserven de su destrucción.

2. Fuera de lo que es propiamente el casco urbano. Aquí hay detectados gran cantidad de yacimientos arqueológicos, en ocasiones en plena zona rural, y otras dentro del entorno de nuevas urbanizaciones nacidas al amparo del moderno crecimiento de la ciudad.

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

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

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

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

Su relación es:

- 1.- Torre de la Atalaya.
- 2.- Torre del despoblado de Iberos.
- 3.- Torre del despoblado de Almayate Alto.
- 4.- Ermita de Almayate Alto.
- 5.- Capilla de los canteros de la catedral de Málaga.
- 6.- Torre de Chilches.
- 7.- Torre Moya o Torre Gorda.
- 8.- Castillo del Marqués.
- 9.- Torre del Jaral.

- 10.- Tumba fenicia de Toscanos.
- 11.- Torre del Río Vélez.
- 12.- Torre del Mar.
- 13.- Castillo de Lagos.
- 14.- Torre de Lagos.

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

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

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

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

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

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

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

Su relación es:

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

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

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

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

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

Título III SISTEMAS

Capítulo 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 107.-Contenido de este título.

Los sistemas generales regulados en este título son el conjunto de elementos de ámbito supralocal o general que constituyen la estructura general y orgánica del territorio en materia de comunicaciones. equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos

Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la ciudad y que desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Los sistemas generales y locales se consideran usos de interés público o social, a los efectos de lo dispuesto en el arts. 38 y 39 del TR de la ley de suelo y art. 75 de la LOUA.

Art. 108.-Obtención de sistemas generales.

Los suelos adscritos por el Plan General a sistemas generales se obtendrán para uso y dominio público bien mediante ocupación directa, o bien mediante expropiación.

Se exceptúan de esta regla los suelos para sistemas generales que a la aprobación inicial de este Plan, son de dominio y uso público. Así como los previstos de titularidad mixta o privada.

Art. 109.-Obtención de sistemas locales.

Los suelos adscritos a sistema local de Planes Parciales en Suelo Urbanizable **Sectorizado** y de Planes Especiales y Unidades de Actuación en Suelo Urbano serán de cesión obligatoria y gratuita.

También serán de cesión obligatoria y gratuita los suelos para viales resultantes de las Ordenaciones. de conformidad con lo preceptuado en el artículo 23 de estas Normas .

Los suelos comprendidos en los Sistemas Locales aislados en Suelo Urbano pasarán a uso y dominio público mediante cualquiera de los sistemas previstos en la legislación. pudiéndose repercutir su costo por medio de contribuciones especiales según dispone el artículo 23.3 de las presentes Normas.

Art. 110.-Destino de los suelos de sistemas.

Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público y los de uso público o colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial, continuarán afectados a idéntico uso salvo que el Plan expresamente prevea su modificación.

Art. 111.-Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la

necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone la Ley del Suelo.

Se exceptúa de lo previsto en el apartado anterior, los equipamientos existentes de titularidad y dominio privado mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

Los terrenos que el Plan afecta a sistemas locales en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público

Los suelos de propiedad pública calificados como equipamiento en los que este equipamiento no se haya creado efectivamente, podrán ser cedidos provisionalmente a particulares que deseen crear en ellos el equipamiento en cuestión. No obstante mediante la aprobación de un Plan Especial, de ámbito coincidente con cualquiera de los núcleos de población en este Plan considerados, y siempre que preserve como bien de dominio público el suficiente suelo para atender las necesidades reales de equipamiento de la población considerada por el planeamiento, podrá considerarse el resto como bien patrimonial, manteniendo su calificación de equipamiento.

Esta cesión será siempre discrecional, y se efectuará únicamente en el caso que ningún organismo público prevea a corto o medio plazo la inversión en ese suelo. El número de años por el que se ceda provisionalmente el uso de este suelo se fijará también discrecionalmente por el Ayuntamiento. Sea cual fuere este plazo, la cesión se anulará automáticamente en el caso de que dicho equipamiento desaparezca como tal. es decir: cierre al público las instalaciones.

Art. 112.-Clases.

1. Según el ámbito de su servicio, el Plan General califica los suelos destinados a sistemas en generales y locales. Constituyen los sistemas generales los siguientes: 1) Sistema general de comunicaciones, formado por los siguientes elementos: a) Sistema Viario, b) Sistema Portuario,c) Sistema Aeroportuario. 2) Sistema General de espacios libres. 3) Sistema General de equipamiento comunitario. 4) Sistema General de Infraestructuras básicas y servicios 5) Zona Marítimo-Terrestre

2. La estructura general y orgánica se completa a nivel local por los sistemas locales que en Suelo Urbano lo constituyen: a) los viales y aparcamientos, b) el suelo de jardines, parques urbanos y zonas deportivas. c) el suelo de interés público y social susceptible de ser edificado para dotaciones, equipamientos o edificios públicos o servicios.

3. Los Planes Parciales en desarrollo de las previsiones del Plan General determinarán los sistemas locales del suelo ordenado por los mismos con arreglo a los parámetros establecidos en la Ley del Suelo, disposiciones reglamentarias y en estas Normas.

4. Este Plan General determina en su totalidad los sistemas generales y en Suelo Urbano los sistemas locales básicos. Asimismo para el Suelo Urbanizable prevé en determinados supuestos la ordenación viaria y la localización indicativa de ciertos equipamientos.

Art. 113.- Licencia Municipal.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 27 de las presentes Normas, todo tipo de obras, instalaciones, edificaciones o uso del suelo, realizados en terrenos de sistema general estará sujeto a la preceptiva licencia municipal.

Previamente a la solicitud de licencia para la ejecución de obras en un Sistema, el organismo o entidad actuante deberá efectuar consulta por escrito de las condiciones urbanísticas a la que deben someter dichas obras.

Art. 114.- Planeamiento especial de los sistemas generales.

El sometimiento de determinados sistemas generales a Plan Especial previo a su ejecución no implica una ausencia o deficiencia de determinaciones del Plan General respecto a los mismos, sino que tiene por objeto orientar más cuidadosamente el Proyecto de Urbanización y de Obras con que habitualmente se abordan de modo directo estas actuaciones.

En el desarrollo del presente Plan General, podrán incorporarse nuevos Planes Especiales en los casos, en que la complejidad de ejecución de estos sistemas generales, así lo requiera a juicio de los órganos de gestión municipales.

Los Planes Especiales incluirán en su delimitación, los suelos que se consideren afectados por el desarrollo de los sistemas generales correspondientes.

Capítulo 2.- SISTEMA VIARIO

Art. 115.-Definiciones y tipos.

1. Por Sistema General Viario se entiende el conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario cuya ordenación viene establecida en el presente Plan General .

2. En atención a la localización de las vías y de la función y servicio que prestan, se distinguen, dentro del Sistema General Viario, los siguientes tipos de vías:

a) **Las que dotan de una estructura al territorio del término:** Carreteras principales, carreteras y caminos secundarios.

b) **Las que dotan de una estructura a los núcleos de población;** estas pueden ser de tres tipos:

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

3. En los planos "A" y "B" a escala 1/10.000 se grafian las carreteras, caminos, sus enlaces, travesías, penetraciones a núcleos urbanos y vías primarias más importantes en sus dos categorías. Las restantes se describen en el plano "C" de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000 y plano "E" a escala 1/2.000 de "Alineación y Rasantes".

Art. 116.-Definición de las vías.

A-1 Carreteras: Las vías de dominio y uso público, ya sean estatales, provinciales o municipales, proyectadas y construidas para la circulación de vehículos automóviles, regulados por la **legislación sectorial de carreteras**.

A-2 Caminos y carreteras secundarias: Los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de que sus titulares, a quienes corresponde su construcción, conservación y reparación.

B-1 Vías de enlace y travesías: Son vías de unión entre carreteras atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por el uso de un tráfico no urbano y un tráfico urbano, generado o atraído por las zonas contiguas a la vía.

Las vías de penetración son la prolongación de las carreteras de acceso principales, en el interior de la ciudad.

B-2 Vías primarias: Son vías cuya función es canalizar los recorridos más largos en la ciudad, sirviendo de distribuciones de las vías locales. Los vehículos circulan a velocidades comprendidas entre 40 Km./hora y 50 Km./hora.

B-3 Vías locales: Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Las velocidades de circulación automóvil son del orden de los 20 Km./hora.

Art. 117.-Desarrollo.

1. En Suelo Urbano, los planos a escala 1/2.000 de "Alineaciones y Rasantes" determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Planes Especiales, y los Estudios de Detalle completarán esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien accesos para la ordenación interna de manzanas y parcelas.

2. En Suelo Urbanizable, los Planes Parciales completarán y precisarán, en el ámbito de su sector, la ordenación de la red viaria establecida por el Plan General. En tal sentido ha de tenerse en consideración lo regulado en el artículo 16.2.c de las presentes Normas.

3. En la regulación del Suelo no Urbanizable se establece el régimen y medidas de los caminos y carreteras secundarias.

Art. 118.-Ejecución y planeamiento especial.

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las carreteras y vías de enlace, travesía o penetración, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General y con capacidad para alterar sus condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que dichas rectificaciones no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente

Como casos concretos a los que podría optarse por la formulación de este planeamiento especial se consideran:

a) Caminos y vías pecuarias.

Su ancho es de 20 m. en todos los casos.

- Vereda del Camino Viejo de Vélez-Málaga a Málaga. 21,1 Km.
- Vereda del Camino de Macharaviaya a Chilches. 3,8 Km.
- Vereda del Camino Remanente y Cuesta de Gatos. 6,4 Km.
- Vereda de los Puertas a Benamocarra. 4,2 Km.
- Vereda del Camino de Benajárfate a Chilches y Málaga. 6,5 Km. y abrevadero del Pozo de los Morales.
- Vereda del Arroyo los Arquillos. 3,5 Km. y abrevadero El Aguadero.
- Vereda del Camino de Almayate a Cuesta de Gatos. 6,5 Km.
- Vereda del Camino Bajo de Vélez-Málaga a Algarrobo. 7,0 Km.
- Vereda de Antequera a Vélez-Málaga. 12,5 Km.
- Vereda de la Crujía. 3,9 Km.

b) N-340 y Medio Litoral desde el límite municipal con el Rincón de la Victoria hasta el Arroyo de la Culebra en Benajárfate.

c) La carretera nueva a Chilches.

d) El camino histórico de Algarrobo (Bajo) desde su cruce con el de Torrox hasta el límite del termino municipal.

e) El camino histórico Viejo de Málaga, desde Almayate hasta su cruce con la variante de Vélez-Málaga.

f) Autovía. Corrección del impacto con parques forestales de borde. Zona de Servicio.

2. La ejecución, reforma o ampliación de las carreteras o vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el P.G.O.U., se harán por el Plan Parcial del sector de

Planeamiento donde estén enclavadas o en otro caso mediante Proyecto Público de Urbanización, si es de iniciativa municipal o de cualquier organismo competente a este fin.

En caso de que las obras no revistan la importancia y trascendencia suficientes podrán desarrollarse por un proyecto simple de obras o construcción.

3. El Plan General, en los artículos que siguen, establece las directrices, objetivos y criterios que debe presidir la formulación de los posibles Planes Especiales.

Art. 119.-Plan Especial de Caminos y Vías Pecuarias.

El estudio pormenorizado de los mismos, su deslinde y recuperación, en el posible caso de su irregular ocupación, así como la habilitación con las obras de consolidación, mejoras de firme y construcción de cunetas es el objeto de este Plan Especial.

Art. 120.- N-340 y Medio Litoral desde el límite municipal con el Rincón de la Victoria hasta el arroyo de la Culebra en Benajárfate.

El estudio pormenorizado de trazado, la dotación de viales de servicios, que limiten las incidencias en la CN-340, y de los pasos peatonales necesarios y la ordenación de las playas del continuo urbano que representa la fachada marítima de los núcleos de Chilches y Benajárfate es el objeto de este Plan Especial.

En sus determinaciones se incluirá, en coordinación con la Demarcación de Costas, el Paseo Marítimo de Benajárfate así como el estudio de la regeneración de las playas de este frente litoral.

Art. 121.-La carretera nueva a Chilches.

El trazado occidental que conecta, a través de la urbanización Cortijo El Conde, a Chilches directamente con el nudo de la Autovía, discurre por la vía pecuaria que allí se sitúa, y se conforma como el acceso necesario para los crecimientos urbanos previstos en las zonas Noroccidental y Suroriental del casco.

Art. 122.- Camino Histórico de Algarrobo desde su cruce con el camino de Torrox hasta el límite del término municipal.

El trazado de este vial es importante de cara a un futuro próximo por representar un acceso oriental a Vélez-Málaga que le comunica con la Caleta, a través del vial de ribera del Río Seco, y con los nuevos desarrollos urbanizables de la finca Baviera. En un futuro más lejano será el soporte viario de los suelos urbanizables no **sectorizados** previstos al Sur del mismo hasta el camino de Torrox.

Su trazado coincide con el del actual camino con las correcciones de trazado propias de un vial sectorial. Su sección será, **al menos**, de dos carriles de 3,50 m. con arcenes de 1,50 m.

Art. 123.- Camino histórico Viejo de Málaga desde Almayate hasta su cruce con la variante de Vélez-Málaga

Este Plan Especial desarrolla el trazado del antiguo camino de Málaga, conectando el enlace de Almayate con la CN-340 con la variante de Vélez-Málaga, a través de la vega del río Vélez. En su primer tramo, hasta la carretera de Benamocarra, se configura como soporte de los desarrollos turísticos previstos al Noreste del núcleo de Almayate. En su segundo tramo sería necesario prever un puente sobre el río Vélez y, tras atravesar este, pasar bajo la autovía y conectar con el nudo de la variante de Vélez sobre el situado.

Su sección transversal será, **al menos**, de dos carriles de 3,50 m. con arcenes de 1,50 m.

Art. 124.-Autovía. Corrección del impacto paisajístico y parques forestales de borde. Zona de Servicio.

Es objeto de este Plan Especial estudiar pormenorizadamente desde un punto de vista paisajístico el impacto que la autovía produzca en su recorrido por la vega del Río Vélez, desde la carretera de Benamocarra hasta su cruce con el Río Seco.

La disposición de los viales pecuarios de borde y el diseño de los parques forestales a establecer en la franja de 100 m. a cada lado de la misma minimizando el impacto y adecuando los mismos a usos ciudadanos.

En el cruce entre la autovía y la carretera Vélez-Torre del Mar, junto al nudo de enlace, se delimita un Sistema General de Equipamiento de titularidad privada, denominado Área de Servicio de Autovía en Suelo No Urbanizable.

Su ordenación se realizará mediante un Plan Especial, limitado a su ámbito, con arreglo a los siguientes parámetros:

- Índice Edificabilidad: 0,37 m²/m²s.
- N- máximo plantas: PB+2
- Altura máxima: 12 m.

Además de los usos propios de su denominación se permiten los recogidos en el artículo n- 56 de la Normativa Urbanística bajo los números 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15 y 16.

El mantenimiento de la titularidad privada lleva aparejada la suscripción del oportuno concierto urbanístico entre el Ayuntamiento y la propiedad del suelo en orden a resolver los diferentes acuerdos suscritos entre ambas partes en el transcurso de los años.

Art. 125.-Zonas de Protección.

En el cuadro siguiente se establecen las zonas de protección en ambos márgenes de las vías básicas intermunicipales, medidas a partir de la línea blanca diferenciada entre calzada y arcén, a que se podrá edificar.

Caminos	15 m.
Carreteras comarcales o provinciales	18 m.

1- La línea límite de edificación en el trazado de la Autovía se situará simultáneamente a 50 m. de la arista exterior de la calzada más próxima de la misma y a 25 de los ramales del enlace.

2- La línea límite de edificación en la actual CN-340 convencional, se situará en ambos lados de la misma y a lo largo de toda ella, a 25 m. de la arista exterior de la calzada.

3- En los tramos urbanos y/o travesías, dado que, según lo establecido en la Ley de Carreteras, corresponde a este Ayuntamiento la autorización de usos y obras a otorgar, corresponderá fijar dicha línea de edificación a lo que disponga el planeamiento vigente".

Las edificaciones o instalaciones existentes en la zona de servidumbre serán consideradas como fuera de ordenación.

En suelo urbano la zona de protección no edificable coincide con la alineación fijada en el plano "E".- Alineaciones.

Art. 126.-Publicidad en carreteras.

La colocación de anuncios publicitarios se regirá en disposiciones de **la legislación sectorial de carreteras.**

En el caso de caminos respetarán las zonas de protección indicadas en el artículo anterior.

Capítulo 3.- SISTEMA DE TRANSPORTE PUBLICO

Art. 127.-Definición.

Constituye el sistema de Transporte Público los suelos e instalaciones destinados a albergar las estaciones de autobuses para el tráfico de pasajeros por carretera.

En el plano "C" "Calificación" a escala 1/2.000 se determina el ámbito que ocupa el sistema general de transporte público. Calificándose como zona de equipamiento.

Art. 128.-Licencia y Usos.

Los actos de edificación y uso del suelo incluidos en el Sistema de Transporte Público están sujetos a licencia municipal. Los mismos actos en los terrenos situados en el entorno del sistema están sujetos además, a las limitaciones que establece la legislación de policía de transportes.

Junto al dominante de instalación para el transporte, de pasajeros, son compatibles los de hostelería, oficinas y comercio ligados al uso principal. Se permite igualmente el de industria para los talleres de reparación unidos a la actividad.

Art. 129.-Planeamiento Especial.

La potenciación de medios de transportes colectivos es básica en orden a aumentar la calidad de vida de las ciudades. Dentro de los mismos adquiere una nueva importancia la recuperación del tranvía por sus implicaciones medioambientales, seguridad y rentabilidad; a más de su indudable atractivo por recuperar un medio que pertenece a la memoria histórica de gran parte de la población.

La comunicación entre los núcleos de Vélez-Málaga y Torre del Mar mediante tranvías cuyo trazado discurre sensiblemente por el antiguo recorrido del ferrocarril es el objetivo del Plan Especial.

Capítulo 4.- SISTEMA GENERAL PORTUARIO

Art. 130.-Definición.

El Sistema General Portuario está constituido por el conjunto de espacios incluidos en el puerto de Caleta, y su zona de servicio.

El régimen de los espacios portuarios se ajustará a lo dispuesto en la legislación específica en la materia. Se respetará además, lo que por razones urbanísticas y en ejercicio de las competencias atribuidas por la Ley del Suelo se establece en estas Normas y en los Planes que desarrollen las determinaciones de este Plan General.

El ámbito territorial del Sistema General Portuario se define en el plano "A" "Estructura General y Orgánica" y "D" "Calificación" de este Plan General.

Se ha incorporado el nuevo ámbito territorial de espacio portuario recogido en el Proyecto de Ampliación del Puerto de La Caleta, ya redactado y aprobado por la Junta de Andalucía.

Art. 131.-Usos.

En el puerto pesquero de Caleta, la actividad pesquera, lleva aparejada las relacionadas con la explotación de recursos vivos, los usos de industria ligada exclusivamente a la reparación de embarcaciones, almacén comercial en su modalidad de lonja, oficinas,

administración y protección ciudadana y servicios directamente relacionados con la funciones del puerto respecto al transporte, almacenaje y distribución y las propias recogidas en el Plan de Utilización del Puerto.

Mediante concesiones administrativas o derechos de superficie se permite el uso deportivo en un máximo del 50% del puerto y siempre que no signifique interferencia con las actividades pesqueras. Exclusivamente en los terrenos de Levante se podrán establecer usos hosteleros, hoteleros y comerciales unidos a la zona deportiva del puerto; en este caso llevará aparejado conseguir la diaphanidad de la fachada a la calle Real de al menos un 75% de su longitud; sin que pueda ejecutarse edificación alguna en dicho porcentaje, que quedará de zona libre, ajardinada, abierta al núcleo de la Caleta.

Art. 132.-Plan Especial del Recinto Portuario de Caleta.

Para la ordenación del recinto portuario se formuló por la Junta de Obras del Puerto, en colaboración con el Ayuntamiento, un Plan Especial que se aprobó definitivamente el 5 de febrero de 2.001 y que tuvo por objeto su organización interna, así como la regulación de las actividades que dispongan establecerse en su interior.

No obstante, y en relación con la ampliación del Puerto se redelimitó un nuevo ámbito, que se recoge en el documento gráfico del presente PGOU, en el que se detalló la ordenación y regulación de usos en su frente a la calle Real, evaluando las diversas alternativas y las ventajas que cada una de ellas suponga para la ciudad y el puerto.

Art. 133.-Determinaciones del Plan Especial.

1. El Plan Especial que se preveía en el PGOU/96 ya se redactó y aprobó propiciando la ordenación del área portuaria, en base a las siguientes determinaciones:

a) Estableció las medidas necesarias a fin de lograr una mayor transparencia visual de la ciudad y los muelles, permitiendo una adecuada accesibilidad entre una y otros, sin que en ningún caso pudiera esto suponer un obstáculo al normal desenvolvimiento de las actividades realizadas dentro del recinto portuario.

b) Establecía las medidas oportunas en relación con el control aduanero, de acuerdo con la ordenación resultante del Plan Especial.

c) Disponía las medidas oportunas en orden a la protección y ornato del entorno portuario y fachada marítima-portuaria del núcleo de la Caleta. En tal sentido el Plan Especial ordenó la edificación fijando sus condiciones de altura y separación entre las mismas, configurando a escala y detalle de proyecto los usos y ordenación de los terrenos que dan frente a la vía de cintura del puerto.

Se establecieron tres áreas de ordenación: área pesquera, área náutica-deportiva y área de poniente, con definición de usos etc...

El Plan Especial regula la altura y demás parámetros en su articulado, atendiendo a las áreas definidas anteriormente y en relación con determinaciones de uso, ordenación y edificación.

f) Estableció la ordenación de sus límites con la franja litoral, a fin de garantizar la articulación entre ambas.

2. La empresa pública de Puertos de Andalucía redactó, no obstante, un Plan de Utilización del Puerto de La Caleta donde se recoge el nuevo ámbito de actuación, de dicho puerto con las actividades pesquera y recreativas reubicadas, con una ampliación sustancial del ámbito y una redistribución de las actividades, con lo que será necesaria la redacción de un nuevo Plan Especial de dicho Puerto al amparo de realizar la correcta articulación de los usos ya definidos.

Además, los objetivos que deben ser salvaguardados en todo caso, serán:

Correcta integración de la fachada litoral urbana con el recinto portuario, debiendo existir una conexión litoral, a través de la prolongación del Paseo Marítimo a su paso por el Puerto.

Tratamiento diferenciador de los distintos usos que se desarrollan en el mismo recinto portuario.

3. La inclusión del recinto portuario en el ámbito de un Plan Especial implica la suspensión del procedimiento de concesión de licencias hasta tanto no se formule y apruebe aquel. No obstante, durante este período podrán autorizarse obras de ampliación o reforma en edificios existentes siempre que el volumen de las ampliaciones no rebase el 20 por 100 del existente.

4. Las determinaciones indicadas en los apartados anteriores así como en los planos de calificación han de entenderse como orientativas. En el Plan Especial se fijarán los parámetros de la ordenación, aunque el antecedente inmediato de Plan Especial aprobado en 5 de febrero de 2.001, no se verá desvirtuado en la actualización de dicho Plan Especial, procurando éste último atender al Plan de Utilización aprobado definitivamente el 3 de junio de 2.008 (BOJA de 14/08/2008) y simultáneamente al Plan Especial citado.

Capítulo 5.- SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO

Art. 134.-Definición y suelos que comprende.

1. El Sistema General Aeroportuario comprende los suelos ocupados por el Aeropuerto de la Axarquía, el Aeroclub y su zona de servicio.

2. Los terrenos colindantes al sistema general aeroportuario quedan sometidos a las limitaciones derivadas de la legislación específica sobre servidumbre aeronáutica en razón a la seguridad del tráfico aéreo.

3. El plano "A" "Estructura General y Orgánica" y el plano "C" "Clasificación y Gestión" representan el ámbito del Sistema General Aeroportuario y su zona de servicio.

Art. 135.-Usos.

a) Usos ligados al mantenimiento y funcionamiento normal del aeropuerto. Incluyendo los elementos técnicos tales como terminal de pasajeros, torre de control, gasolinera, taller de reparaciones, hangares para mantenimiento y guarda de aviones, bomberos, helipuerto, así como las pistas de aterrizaje, rodadura y aparcamiento de aviones.

b) Usos ligados a la gestión y explotación del aeropuerto:

Principales.- Sede del Aeroclub y de las agrupaciones deportivas ligadas al mismo, almacenes y servicios vinculados a la explotación, hotelero y hostelero.

Complementarias: instalaciones deportivas al aire libre, aparcamiento de vehículos y otros servicios de apoyo al aeropuerto.

Art. 136.-Condiciones de ordenación y edificación.

Para la completa ordenación del sistema general se redactará un Plan Especial que, estudie y establezca los usos pormenorizados, la ordenación viaria, zonas de protección y áreas libres, y la adecuada conexión con el sector de planeamiento limítrofe al norte y con el sistema general viario.

Las condiciones de edificación serán:

- Edificabilidad: La edificabilidad global del sistema general aplicable sobre toda su superficie es de 0,15 m²/m²s. De ella un 40% se destinarán a los usos ligados al

mantenimiento y funcionamiento; es resto se podrá dedicar a los usos de gestión y explotación.

- Altura: Las edificaciones tendrán en general una altura no superior a dos plantas (9,00 metros). Con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones.

Se permite una planta más (11,00 m.) con carácter selectivo -siempre que el uso lo requiera- y en un máximo del 30% de la superficie ocupada.

Art. 137.-Otras condiciones.

El Plan Especial respetará y recogerá entre sus determinaciones todas las estipulaciones del convenio suscrito entre el Ayuntamiento, Aeroclub de Málaga y la propiedad, que fue aprobado por el pleno municipal el 4 de Mayo de 1992.

Art. 138.-Licencia municipal.

No se otorgará licencia municipal para obras o instalaciones en la zona de servidumbre aeronáutica sin que previamente se haya obtenido autorización o informe, en su caso, de los órganos competentes en materia de protección de aeropuertos y de navegación aérea.

Todas las obras, instalaciones o edificaciones tendrán que obtener la preceptiva licencia municipal.

En aras del principio de agilidad administrativa se podrán conceder licencia de obra a los elementos singulares, tales como pista de aterrizaje, torre de control, escuela de pilotos, terminal y hangares del uso exclusivo del aeroclub, sin necesidad de estar aprobado definitivamente el Plan Especial. No obstante deberá estar el mismo presentado para su tramitación e incluir en él las edificaciones por las que se solicite licencia, se cumplan las determinaciones de la Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias, se obtenga la referida autorización de los organismos aeronáuticos competentes y se hayan realizado las cesiones de suelo dotacional público.

Capítulo 6.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Art. 139.-Definición.

El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está constituido por los parques forestales, los parques urbanos y los jardines.

El Sistema General de Espacios Libres se complementa, a nivel local, por los suelos destinados a uso de zona verde en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de este Plan en el Suelo Urbanizable **Sectorizado**, así como los terrenos de cesión para espacios libres de aquellas Unidades de Actuación en Suelo Urbano que así lo estipularan.

En el plano "C" "Clasificación y Gestión" a E:1/5.000 y "D" "Calificación" se representan los distintos elementos que componen el Sistema General de Espacios Libres. En el plano "A" "Estructura General y Orgánica", se define el Sistema con carácter no exhaustivo, a los solos efectos de mostrar los espacios libres más significativos que conformen la Estructura General y Orgánica de este Plan General.

Para el Suelo Urbanizable **Sectorizado**, en los planos "C y D", se localizan, con el carácter que señalan el artículo 16.2.c de estas Normas, ciertos espacios libres de ámbito local.

El mismo plano "D" señala para el Suelo Urbano los espacios de ámbito local existentes o de nueva creación.

Art. 140.-Parques naturales y forestales.

Son parques forestales aquellas grandes extensiones de suelo situadas en la región de influencia de la ciudad cuyo destino es el esparcimiento público a la vez que la protección de las masas arbóreas, la capa de vegetación, el paisaje o el ecosistema.

Dentro de esta categoría, se conceptúan los terrenos que por sus condiciones medioambientales se deben conservar, los suelos que deben ser repoblados y los que deben ser preservados como reserva natural en razón de la riqueza y especificidad de su fauna y flora.

Art. 141.-Régimen jurídico.

Los terrenos integrantes de los parques **naturales, forestales, sistemas de espacios libres de cualquier rango** no podrán ser dedicados a usos o actividades que impliquen la transformación de su destino en el Plan. Quedan prohibidos en los parques el ejercicio de todas las actividades que directa e indirectamente puedan producir la destrucción o deterioro de las condiciones naturales de aquellos.

En caso de incendio forestal, se mantendrán en toda su vigencia las determinaciones de este Plan para estos suelos, aún cuando hubiese desaparecido la arboleda que motivó su calificación. Ninguna modificación de este Plan podrá establecer determinaciones contrarias a esta Norma.

El aprovechamiento forestal se llevará a cabo de forma compatible con la conservación de los valores naturales que motivan su calificación.

Los parques forestales calificados como reserva natural estarán sujetos, además de las limitaciones de carácter general derivadas de la clasificación del suelo y de su condición de parque forestal, a los de carácter particular y específico en razón a los bienes naturales existentes en su ámbito que se protegen expresamente por el Plan General al conceptuarlos como tales.

Art. 142.-Titularidad jurídica del suelo de parque natural y forestal.

El Plan General califica como parque forestal suelos comprendidos en la clasificación de Urbanizable **No Sectorizado** cuyo desarrollo y ejecución mediante los **Planes de Sectorización** determinará la cesión de los terrenos de los parques de forma libre y gratuita.

Igualmente el Plan General otorga la calificación de parque forestal a terrenos comprendidos en suelos calificados como no Urbanizable. La obtención de dichos terrenos para uso y dominio público lo será mediante la aplicación del instituto expropiatorio.

Los terrenos de parques forestales cuya gestión queda adscrita al Suelo Urbanizable **Sectorizado**, serán de cesión gratuita a través de la compensación con sectores de planeamiento con exceso de aprovechamiento en relación al medio.

La calificación como parque forestal implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos a los fines de expropiación o imposición de servidumbre. No obstante, los propietarios del suelo en tanto se inicia el expediente correspondiente, o se produce la cesión de estos suelos tal como se establece en los párrafos anteriores, conservarán plenas facultades dominicales respecto de sus predios con arreglo a la clasificación jurídica del suelo y con sujeción a las prescripciones establecidas en el presente capítulo.

Art. 143.-Condiciones de uso.

En los parques forestales quedan expresamente prohibidos todos los usos a excepción de los compatibles con la naturaleza del parque como son las instalaciones para la conservación y protección del mismo.

Se admiten para los parques forestales que no hayan sido calificados como reserva

natural, los usos sanitario, deportivo, educativo y recreativo. La localización y emplazamiento de los espacios reservados para estos usos, que será objeto del Plan Especial, deberá llevarse a cabo buscando las superficies más aptas para su condición topográfica, tales como las planicies o llanuras, así como evitando la producción de daños al paisaje o a la riqueza natural del parque. Como criterio general, la superficie ocupada por estos usos no podrá ser superior al 10 por 100 del parque, con un volumen máximo de 0,2 m²s/m²t, medidos exclusivamente sobre la superficie que represente el 10 por 100 del total del parque.

Art. 144.-Parques urbanos y jardines.

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

A efectos meramente enunciativos se consideran como parques urbanos aquellas áreas de superficie mayor de 10.000 m², entendiéndose como jardines las que no alcanzan dicha superficie.

La definición de una zona como jardín, podrá entenderse en determinados casos como espacio abierto no necesariamente ajardinado sino con vocación más urbana de espacio libre construido, como pueden ser las plazas, glorietas, setos..., etc. En este sentido y para cada caso concreto será el Ayuntamiento el que adopte la solución que mejor resuelva las necesidades de la zona en que esté ubicada.

El Plan reconoce la existencia de jardines y zonas verdes en general de titularidad privada afectos a una urbanización o institución social, sobre quienes recaerán los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de los jardines y zonas verdes.

Art. 145.-Condiciones de uso.

1. En los parques de superficie superior a los 10.000 m², además del uso como zona verde se admiten los deportivos, educativos, sociales y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al 20 por ciento de la extensión total del parque.

b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al 40 %.

La construcción de estas instalaciones compatibles en los parques mayores de 10.000 m² así como el deslinde del uso de aparcamiento, requerirá siempre la redacción de un Proyecto de Urbanización de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

2. En los jardines inferiores a 10.000 m² los únicos usos permitidos son los de zona verde, aparcamiento o usos deportivos al aire libre. A tal efecto podrá destinarse parte de la superficie a aparcamiento público de vehículos compatible por sus condiciones de arbolado y urbanización con el carácter ambiental del parque o jardín. El deslinde de este uso se establecerá mediante Proyecto de Urbanización de iniciativa municipal.

Art. 146.-Plan Especial de la Fortaleza.

La colina donde se sitúa la Fortaleza, calificados como parque urbano del sistema general de Espacios Libres, serán objeto de Plan Especial que además de regular la ordenación interna del mismo, preverán la existencia de usos complementarios para equipamiento público y uso hotelero con destino a la construcción de un parador nacional, villa turística autonómica o municipal.

Art. 147.-Plan Especial del Peñón de Almayate.

Sobre la zona delimitada con el plano "B" "Suelo no Urbanizable. Usos y Protecciones" entre el camino viejo de Málaga y la antigua vía del ferrocarril al sur abarcando el peñón de Almayate se redactará un Plan Especial con el objetivo principal de ordenar y proponer las medidas adecuadas en orden a proteger los valores paisajísticos y arqueológicos del mismo. En él se podrán contemplar usos deportivos y recreativos a desarrollar en contacto con la naturaleza y siempre que no atenten contra los valores principales del paraje.

Art. 148.-Plan Especial de la desembocadura y los márgenes del Río Vélez.

Se pretende con este Plan recuperar la margen izquierda del río Vélez para usos públicos y actividades naturalistas, de ocio y recreativas al aire libre.

En el delta su ámbito se considerará hasta el límite del suelo urbanizable del ensanche occidental de Torre del Mar. En las zonas más próximas a dicho ensanche se podrán establecer usos deportivos y recreativos; así como el real de la feria del núcleo.

Además de los antedichos es objetivo específico de este Plan Especial la expresa protección de las numerosas especies arbóreas de soto y ribera existentes entre el Puente del Trapiche y la desembocadura del río Vélez, como garantía de preservación de la calidad medioambiental que la existencia de esos sotos supone.

Capítulo 7.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

Art. 149.-Definición.

El Sistema General de infraestructuras y servicios básicos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, entre las que consideramos más indicativas las de servicio del puerto o los centros de transformación o producción de energía.

Como elementos no lineales de este sistema se incluyen asimismo: los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos.

Por último integran este sistema las redes y servicios de empresas de carácter público o privado. Como tales se señalan las siguientes: red de gas, red de energía eléctrica de abastecimiento, y red de telefonía y comunicaciones.

La edificabilidad máxima permitida para los edificios administrativos que sean necesarios para el funcionamiento del sistema general será de $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Capítulo 8.- PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 150.-Definición.

Componen la protección de los Sistemas Generales el conjunto de espacios libres que por razón de su inmediación a un sistema y su vinculación a él, no pueden ser edificados.

En el presente capítulo se establece la reserva de suelo a disponer para este fin en las márgenes del sistema viario y de infraestructuras.

No serán de aplicación las reservas previstas en el artículo siguiente a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General, que contando con

la pertinente licencia municipal, sean conformes con la ordenación y calificación de este Plan.

Art. 151.-Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias.

Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la **legislación sectorial de carreteras**, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

En el plano "E" a escala 1/2.000 se establecen las zonas de protección para futuras ampliaciones de las carreteras existentes.

Las zonas de servidumbre y afección y la disposición de la línea de edificación en las carreteras que discurran o estén en colindancia con el Suelo Urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

El planeamiento parcial en Suelo Urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán in edificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.

Los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre de las carreteras no son computables a los efectos de los estándares previstos para espacios libres en el Reglamento de Planeamiento.

Art. 152.-Protección de trazados de infraestructuras.

La protección respetará los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

No obstante como mínimo esta será, salvo estudios que lo justifiquen adecuadamente a juicio del Ayuntamiento:

En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales de 10 metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano de 5 metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

Se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular como es el caso de las grandes líneas de transporte de energía, los oleoductos, canales, etc...

Todas ellas y las restantes conducciones generales quedan reflejadas en el plano de infraestructuras.

Capítulo 9.- SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PUBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

Art. 153.-Definición y regulación.

Son bienes de dominio público, marítimo-terrestre estatal en virtud de lo dispuesto por **la legislación sectorial de Costas**, lo siguientes:

1.- Las riberas del mar y de las rías que incluye:

a) La zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinocial, y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinocial. Esta zona se extiende también por los márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas.

Se consideran incluidos en esta zona las marismas, albuferas, marjales, esteros y, en general, los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la filtración del agua del mar.

b) Las playas o zonas de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas o guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales o artificiales.

2.- El mar territorial y las aguas interiores, con su lecho y subsuelo, definidos y regulados por su legislación específica.

3.- Los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental, definidos y regulados por su legislación específica.

4.- Pertenecen asimismo al dominio público marítimo-terrestre: las accesiones a la ribera del mar por depósito de materiales o por la retirada del mar; los terrenos ganados al mar; los terrenos invadidos por el mar que pasen a formar parte de su lecho; los acantilados sensiblemente verticales en contacto con el mar; los terrenos deslindados con dominio público que por cualquier causa han perdido sus características naturales de playa, acantilado o zona marítimo-terrestre; los islotes; los terrenos incorporados por los concesionarios; los terrenos colindantes con la ribera del mar que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre. Las obras e instalaciones construidas por el Estado en dicho dominio; las obras e instalaciones de iluminación de costas y señalización marítima; los puertos e instalaciones portuarias de titularidad Estatal.

Las condiciones urbanísticas de los suelos pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, y los afectados por su servidumbre de acceso al mar, tránsito y protección, clasificados por este Plan General como "suelos no urbanizables", se regularán mediante los oportunos Planes Especiales de iniciativa pública. En ellos se especificarán y desarrollarán los criterios de utilización en función de lo dispuestos por este Plan General y **la legislación sectorial de Costas**.

Art. 154.-Condiciones Generales de uso.

En el desarrollo de la gestión del P.G.O.U., el Ayuntamiento habrá de redactar, conjuntamente con la Jefatura Provincial de Costas, una Normativa Complementaria y planos de usos e instalaciones permitidas en el medio litoral, para su posterior incorporación a los referidos Planes Especiales.

Con carácter general, a título indicativo y mientras se redactan unos y otros serán de aplicación los siguientes criterios y ordenanzas:

1.- En la zona de servidumbre de protección, 100 m. medidos desde el límite interior de la ribera del mar, se podrán realizar cultivo y plantaciones sin necesidad de autorización. En los primeros 20 metros se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos salvo en las condiciones reglamentadas.

2.- En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidas: las edificaciones destinadas a residencia o habitación; la construcción o modificación de vías de transporte interurbanas o de gran intensidad de tráfico, las actividades que impliquen destrucción de yacimientos de áridos; el tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión; el vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración; la publicidad a través de

carteles o vallas.

3.- Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

En la zona de áreas, sólo podrán instalarse sombrillas, hamacas, toldos, etc., es decir, elementos provisionales desmontables al final de temporada. Análogamente, podrán instalarse establecimientos temporales, desmontables, expendedores de comidas y bebidas y servicios de los usuarios de la playa; su tipología, materiales de construcción y condiciones higiénico-sanitarias vendrán especificadas en la Normativa referida.

Con carácter genérico, estos establecimientos se atenderán a las siguientes condiciones:

- La distancia mínima entre ellos será de 150 metros.
- La ocupación máxima será de 20 m².

4.- En cuanto a los usos permitidos y prohibidos en servidumbres de tránsito y acceso al mar se estará a lo dispuesto en la legislación específica.

5.- En el presente Plan General se recoge la propuesta de deslinde del dominio público marítimo-terrestre elaborada por la Jefatura Provincial de Costas.

Art. 155.-Licencias.

La sola concesión o autorización administrativa para la utilización de la zona marítimo-terrestre o playas no bastará para la ejecución de las obras, instalaciones o usos permitidos, será preceptiva en todo caso, la licencia municipal .

La Administración Municipal se opondrá a las concesiones en la zona marítimo-terrestre y playas en cuanto pretendan usos o actividades contrarias a lo previsto en las presentes normas, o cuando por la escasa cuantía de la zona marítimo-terrestre o de la playa se limite a la zona de baños o reposo.

Art. 156.-Suelo Urbanizable limítrofe al litoral.

Los Planes Parciales y **Planes de Sectorización** que se formulen en suelos urbanizables limítrofes al litoral, deberán prever, la zona de servidumbre de protección sobre una zona de cien (100) metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

En dicha zona estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determina reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas por medios acústicos o audiovisuales.

Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las

instalaciones deportivas descubiertas.

En todo lo regulado en el presente artículo se estará a lo dispuesto por **la legislación sectorial de Costas**.

Todas las edificaciones o construcciones existentes dentro del dominio público marítimo-terrestre se han de considerar en régimen de fuera de ordenación.

Art. 157.-Plan Especial de las Playas de Almayate.

Las playas de Almayate son las más extensas del municipio y al estar limitadas por suelos de uso predominantemente agrícolas conservan mucho de su estado original.

Su ordenación junto con el gran Sistema General de Playa (usos recreativos, hosteleros y deportivos) del Hornillo así como la eliminación de los problemas de saneamiento que hoy le afectan posibilitarán la recuperación y puesta en uso de tal vez la mejor playa del litoral entre la capital de la provincia y Nerja, siendo estos los objetivos del Plan Especial.

Art. 158.-Plan Especial de la CN-340 y Medio litoral entre el límite municipal con el Rincón de la Victoria y el Arroyo de la Culebra en Benajárfes.

Este Plan Especial se corresponde en sus determinaciones sobre el Medio litoral con el referido en el artículo 120 de estas Normas.

Art. 159.-Plan Especial de La Playa de Lagos.

Con este Plan Especial se trata del estudio de recuperación de las playas del núcleo de Lagos desde el mismo hasta el límite con el término municipal de Torrox.

En el se incluirá la resolución de los problemas infraestructurales-básicamente saneamiento y la ordenación para usos deportivos, recreativos y hosteleros del Sistema Local L-2 y del Sistema General SG-L-8 cuya obtención como suelo público se propone en este Plan.

Capítulo 10.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Art. 160.-Definición.

Comprende el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el artículo 161 de estas Normas.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción .

El Sistema General de equipamiento comunitario aparece definido en el plano "C" "Clasificación y Gestión y "D" Calificación.

Art. 161.-Equipamientos locales y usos.

El sistema general descrito en el artículo antecedente se complementa a nivel local, por los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sea de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Parciales que desarrollen los sectores del Suelo Urbanizable.

Con el carácter que se indica en el artículo 16.2.d de estas Normas, el presente Plan General determina en Suelo Urbanizable **Sectorizado** la localización de ciertos equipamientos de ámbito local. Estas determinaciones se incluyen en el plano "C", a escala 1/5.000, "Clasificación y Gestión". En los planos de las Unidades de Actuación de Suelo Urbano se recogen los nuevos equipamientos locales correspondientes a esta categoría de suelo.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios podrán dedicarse a cualesquiera de los usos siguientes:

1. Equipamiento Educativo, comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza: reconocido por la legislación específica.

2. Social-Asistencial, que comprende:

- Religioso, en todas las manifestaciones de cultos y religiones autorizadas por la legislación vigente.
- Administrativo: tanto de la Administración del Estado, Autonómica o Local, así como la variedad de servicios asistenciales de carácter privado.
- Centros de Seguridad: Ejército, Policía, Guardia Civil, Bomberos, Protección Civil, etc.
- Mercados y centros comerciales.
- Cultural, toda como bibliotecas, museos, teatros, cinematógrafos, centros cívicos, culturales, etc.
- Residencias: de Ancianos, infantiles, etc.
- Sanitario.
- Hospitalario.
- Recreativo.

3. Cementerio.

4. Deportivo, que comprende los centros deportivos intensivos públicos y privados, edificados y no edificados.

5. Hotelero: Dada la carencia generalizada de estos establecimientos en el término municipal y el objetivo explícito de este Plan de relanzar la oferta turística de Vélez y su comarca, consideramos el uso hotelero como un verdadero equipamiento, en tanto que infraestructura básica de este sector productivo, merecedor de una ordenanza específica reguladora de su edificación claramente favorable a su fomento.

El suelo destinado a equipamiento no podrán destinarse a finalidad distinta. La mutación de destino requerirá la modificación del Plan y la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado. Los suelos de dominio público calificados como equipamiento podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.

Art. 162.-Titularidad y dominio.

Sobre la titularidad y dominio de los elementos del sistema general de equipamiento colectivo se estará a lo dispuesto en el artículo 111 de las Normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, es posible la compatibilización entre la condición de sistema y titularidad privada en equipamientos, sanitario, hospitalario y deportivo-recreativo, social asistencial, educativo y hotelero.

Art. 163.- Índice de edificabilidad de los equipamientos.

Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por este Plan General tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable **Sectorizado**, así como las que por tales usos califiquen los Planes Parciales, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades netas:

USO DE LA PARCELA	EDIFICABILIDAD NETA
— Educativo y deportivo	0,50 m ² t/m ² s
— Social-asistencial	1 m ² t/ m ² t

Exclusivamente en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General, estas edificabilidades tendrán el carácter de máximas en todas las parcelas de equipamiento, pudiendo ser superiores justificadamente, en función de la naturaleza y características de cada equipamiento concreto. En tales casos, y para hacer viable la aplicación arquitectónica de estas edificabilidades, no se fija parámetro de ocupación, pero si deberán observarse los de separación a linderos –públicos o privados– y altura máxima edificable de la zona o subzona en la que estén enclavados.

En caso de colindar con zonas o subzonas de diferentes ordenanzas, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

A las parcelas de equipamiento en Suelo Urbano que el plano "D" de Calificación no incluya en ninguna Zona o Subzona, se les aplicará sin excepción la edificabilidad definida en la tabla anterior.

Título IV NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1.- DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES

Art. 164.-Definición. Tipos de Urbanización.

1. El proyecto de las obras y actuaciones que tengan por finalidad la urbanización del suelo en sus diversas categorías serán definidas como Proyecto de Urbanización. Se considerarán Proyectos Públicos de Urbanización aquellos que se desarrollen por iniciativa de una Administración Pública. Se definirán como Proyecto de Obra aquellos que se refieren a actuaciones aisladas o sectoriales que supongan una incidencia reducida en el proceso de urbanización o desarrollen directamente las determinaciones de un Plan Especial.

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a las determinaciones de los Planes de Ordenación, Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen cada caso. Dichas determinaciones podrán ser reajustadas o adaptadas en aquellos supuestos que se justifique por razones constructivas. En el caso de que dichas modificaciones supongan alteración sobre la ordenación o régimen del suelo deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan **Parcial, Estudio de Detalle, etc.**, que aquellas comporte .

2. En función del uso a que se destinan los diferentes espacios objeto de Proyecto se consideran cuatro tipos básicos de urbanización:

- Urbanización del espacio viario.
- Urbanización del subsuelo; infraestructuras y servicios.
- Urbanización de los espacios ajardinados y arbolados.
- Urbanización de los espacios destinados a ciertos equipamientos o dotaciones públicas o colectivas compatibles con su calificación por el Planeamiento.

Art. 165.-Suelos objetos de Proyecto de Urbanización.

En razón de su propiedad y a efectos de su urbanización, los suelos no ocupados por edificación de acuerdo con el artículo 55 del título II se consideran de tres clases diferentes: Privado. Colectivo y Público.

Tendrán el carácter de Privados aquellos suelos adscritos a la edificación consolidada o parcela edificable de dominio y uso privado. En ellos el Proyecto de Urbanización se limitará a establecer las condiciones de su cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante.

Tendrán el carácter de Colectivos aquellos suelos de dominio privado al servicio de una comunidad determinada. El Proyecto de Urbanización determinará las condiciones y obras de urbanización, en su caso, de los referidos espacios, necesarios para integrarlos con los

restantes espacios públicos abiertos de la zona.

Tendrán el carácter de Públicos aquellos suelos destinados a ese fin, definidos como tales en el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales correspondientes. En ellos, el Proyecto de Urbanización definirá las obras que desarrollan el planeamiento referido.

Art. 166.-Determinaciones del Proyecto de Urbanización.

1. Las obras objeto del Proyecto se atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas específicas del Pliego de Condiciones e instrucciones que a tal efecto habrán de redactarse por los Servicios Técnicos Municipales, siendo aprobados por los órganos administrativos competentes así como a la Normativa General, legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones correspondientes.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Proyecto de Urbanización comprenderá la documentación mínima siguiente:

2.1. Memoria descriptiva de las obras que se proyectan en relación con el planeamiento que desarrollan, justificando las soluciones que se adopten frente a otras posibles alternativas.

La memoria desarrollará en detalle aquellas propuestas que supongan modificación o adaptación de las determinaciones que se especifican en la presente Normativa, como también aquellas soluciones que por su complejidad o grado de incidencia en el entorno urbano, paisajístico o arbolado así lo requiera.

Contendrá asimismo los anejos de cálculos y dimensionamiento de las obras que se proyecten. En determinados casos se deberá incluir un reportaje fotográfico de las zonas afectadas por la urbanización .

Se definirán las fases de ejecución de las obras de urbanización.

2.2. Planos de información. Al menos se incluirán los siguientes:

- Plano de situación.
- Plano de relación con el conjunto urbano.
- Planeamiento que desarrolla.
- Plano parcelario v deslindes.
- Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructura existentes.
- Plano de información paisajística y arbolado.
- Plano topográfico con referencia al sistema de coordenadas UTM a escala 1:500.

2.3. Planos de proyecto. Al menos se incluirán los siguientes:

- Planos de replanteo de planta y perfiles de la red viaria y peatonal y de sus conexiones externas.
- Planos de planta y alzado de las redes de servicio e infraestructuras y de sus conexiones externas.
- Planos de replanteo.
- Planos de pavimentos y señalización.
- Plano de ajardinamiento y arbolado.
- Plano de detalles constructivos y mobiliario.

Los planos irán referidos a las escalas más convenientes en cada caso y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del Proyecto.

2.4. Pliego de Condiciones Técnicas Particulares. En él se desarrollará el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Proyectos de Urbanización que elabore el propio Ayuntamiento.

Se especificarán las normas y disposiciones que se toman en consideración.

Se incluirán las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios.

2.5. Mediciones y precios descompuestos. Las mediciones y precios unitarios se referirán a las unidades de obra que se consideren.

Se incluirán los precios descompuestos de las unidades significativas por medición o presupuesto.

2.6. Presupuesto. Se detallará el presupuesto por unidades de obra, por conceptos y el presupuesto global de ejecución material y por contrata.

2.7. En todo caso, se deberá entregar la documentación en soporte digital, para su mejor mantenimiento, archivo, supervisión y coteje.

Capítulo 2.- DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO

Art. 167.-Definición.

Es objeto de regulación en este capítulo las condiciones de diseño, trazado y pavimentación de la red viaria primaria, secundaria y local, según la jerarquía viaria establecida en el capítulo correspondiente al Sistema General Viario, del carril para bicicletas y de los suelos para aparcamientos.

Art. 168.- Condiciones de diseño de la red viaria.

1. La anchura mínima de calzada más acera será:

a) El ancho mínimo de la red viaria incluida en el perímetro del suelo urbano definido en este Plan General, será definido en el plano E "Alineaciones y Rasantes".

b) Estas Normas señalan para algunas vías, especialmente determinadas, la anchura mínima de la calzada y de las aceras según resulta de las secciones tipos que se acompañan al final de este capítulo.

c) La anchura mínima de las demás vías primarias, secundarias y locales que deben formularse y ejecutarse en los ámbitos territoriales comprensivos de Plan Especial, Polígono de Actuación y Plan Parcial, se acomodarán a las dimensiones resultantes de las secciones tipos que se unen a este capítulo.

2. El ancho mínimo entre alineaciones:

a) La latitud mínima entre alineaciones en suelo urbano será la definida en el plano E "Alineaciones y Rasantes".

b) La anchura mínima entre alineaciones para las vías existentes cuya alineación no este comprendida en el plano E, así como las de nueva creación será, según el tipo de vía, la siguiente:

- Vías primarias: 12 mts.
- Vías secundarias: 10 mts.
- Vías locales: 8 mts.

3. El ancho mínimo de las vías pecuarias existentes en el Término Municipal es la que legalmente le corresponde de 20,89 m.

La representación gráfica de las vías pecuarias y de su latitud se expresan en el plano "A" Estructura General y Orgánica y en los planos "C" Clasificación y Gestión y "D" Calificación.

4. La separación de la edificación con respecto a las vías de esta categoría será la que

define el plano E de este Plan General. Para la parte de estas vías que por no estar incluidas en suelo urbano no se señalarán alineaciones, la edificación habrá de disponerse respetando las zonas de protección establecidas para cada vía según se representa en los esquemas que se incluyen en la simbología del plano "E" Alineaciones.

5. Se recomienda el diseño de carril bici de un solo sentido con ancho mínimo de 1,80-2,00 m. anejo a la calzada.

Art. 169.- Condiciones de diseño de las aceras.

Se establece un ancho mínimo de aceras para todo tipo de vías que no podrá ser inferior a 2 m. Como excepción a esta regla general, sólo se admite un ancho no inferior a 1,5 m. para la vía secundaria de 8 m. y para las vías locales cuyo diseño excluye las aceras.

La proporción del espacio viario que ha de dedicarse a acera se regula en función de la latitud del tipo de vía de que se trate y con arreglo a las secciones tipo que se establecen al final de este capítulo.

Art. 170.- Mobiliario urbano del espacio viario y condiciones de diseño para aparcamientos.

1. Para cualquier tipo de vía de anchura igual o superior a 10 m. será obligatorio la plantación de arbolado y la instalación de bancos y papeleras, elementos que habrán de respetar la regla establecida en el párrafo siguiente:

La plantación de árboles y la instalación de demás mobiliario urbano habrá de respetar necesariamente un gálibo libre de acera no inferior a 2 m. De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

2. El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 2,00 m. por 4,50 m. mínimo, disponiéndose preferentemente en cordón. Las secciones tipos que se incluyen al final de este capítulo expresan la proporción ideal de la disposición y número de plazas de aparcamiento en función del tipo de vía de que se trate.

3. Las plazas de aparcamiento habrán de diseñarse de forma que eviten la creación de vacíos urbanos o fuertes impactos visuales a cuyo efecto se plantará arbolado y se instalarán el mobiliario urbano que requiera.

Art. 171.- Condiciones de trazado de la red viaria.

1. El trazado en planta será:

a) Para las vías primarias se adoptarán radios mínimo de 80 m. y para las secundarias de 30 m. En calles locales el radio mínimo será el de maniobras de vehículos.

b) En el cuadro siguiente se relaciona la velocidad específica con el peralte y el radio mínimo:

VELOCIDAD	RADIO MÍNIMO (m)	
	NORMAL (peralte 4%)	MÍNIMO (peralte 7%)
80	300	250
70	240	180
60	150	130
50	100	80
40	70	50

30	30	30
----	----	----

En zonas urbanas (casas y suelo consolidado) no se adoptarán curvas de transición. Para el viario primario cuando la curva sea superior a 200 m. se utilizarán preferentemente transiciones con curvas circulares (curvas de tres centros) con una relación recomendable entre radio máximo y mínimo recomendable de 2 o 3 veces.

c) Las distancias mínimas de visibilidad y de parada serán las siguientes en función de la velocidad específica:

V. Específica (Km/H)	Distancia de parada (m)
80	110
20	90
60	70
50	50
40	30
30	20

d) Los radios de un encuentro de calles en T serán como mínimo de 7 m. en encuentro entre calles secundarias. De 10 m. entre secundarias y primarias, y de 12 m. entre primarias. Los cruces con la red básica intermunicipal (previstos en el P.G.O.U.) se atenderán a la Instrucción de carreteras.

No se diseñarán curvas horizontales tras cambios de pendientes pronunciadas.

2. El trazado en alzado:

a) Pendientes.

En las vías primarias la pendiente aconsejable es de 4-6%, excepcionalmente y en tramos cortos se podrá llegar al 8%.

En las vías secundarias la pendiente media será 6-8%, pudiendo llegar en casos excepcionales al 10%.

En las locales se podrá alcanzar excepcionalmente el 12-15% en tramos cortos adoptando medidas de seguridad del tipo pavimentos antideslizantes.

En aceras y calles peatonales se procurará no superar el 6% de pendiente máxima, pudiendo llegar excepcionalmente al 8%. En el caso de pendientes superiores al 6% se colocarán pavimentos antideslizantes. Por encima del 10% se diseñarán escalinatas o rampas.

En cualquier tipo de vía se procurará no bajar del 1% para facilitar el drenaje.

En carril-bici la pendiente máxima será del 5%; excepcionalmente el 7% en tramos muy cortos.

b) Acuerdos verticales.

Se evitarán acuerdos verticales y mesetas horizontales de escasa entidad.

En todo cambio de pendiente de la rasante es necesario disponer de curvas de transición vertical. El parámetro K_v se regulará en función de la velocidad específica.

V. Específica	80	70	60	50	40	30
Acuerdo convexo	3500	2500	1400	750	300	150
Acuerdo cóncavo	2500	2000	1000	600	200	100

En vías primarias se diseñarán para velocidades específicas de 50-60 Km/H., y en la secundaria para 30-40 Km/H.

c) Los gálibos y obstáculos:

Con carácter general se eliminarán los obstáculos para el tránsito de minusválidos.

El gálibo para pasarela y enlaces será de 4,50 m.

Art. 172.- Condiciones de Pavimentación.

1. *Del viario:* para cada categoría de vías se adoptarán las soluciones mínimas especificadas en el cuadro adjunto al final de este artículo, pudiendo ser el firme rígido o flexible.

2. *Aceras y calles peatonales:* En aceras se empleará una capa de H-125 de 10 cm. de espesor sobre la explanada compacta de 100% proctor modificado.

El pavimento será definido en el Pliego de Condiciones municipal, debiendo emplearse calidades superiores (adoquín, mazarí o similar) en plazas y calles peatonales del centro antiguo y sus ensanches.

3. *Aparcamientos en vía pública:* Se empleará una base de zahorra S-1 ó S-2 de 20 cm. de espesor y un pavimento de hormigón H-200 de 20 cm. de espesor.

Cuadro sobre condiciones de pavimentación del viario.

CASCOS URBANOS

TIPO DE VÍA:		PRIMARIAS	SECUNDARIAS
<u>FLEXIBLE:</u>	<u>Sub-Base:</u>	25 cm. de zahorra S-1 ó S-2.	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2.
	<u>Base:</u>	20 cm. de macadam o 25 cm. de zahorra natural o	15 cm. de macadam. 20 de zahorra artificial.
	<u>Pavimento:</u>	Aglomerado en caliente 5 cm. de capa intermedia g-20 y 3 cm. en rodadura. S-12 ó S-20.	Aglomerado en caliente 6 cm. S-12 ó S-20 en dos capas.
<u>RÍGIDO:</u>	<u>Base:</u>	30 cm. de zahorra S-1 ó S-2	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2.
	<u>Pavimento:</u>	25 cm. de H-200	20 cm. de H-200.
	<u>MIXTO:</u>	<u>Base:</u> 20 cm. de H-150. <u>Pavimento:</u> Aglomerado en caliente 5 cm. S-12 ó S-20.	

URBANIZACIONES

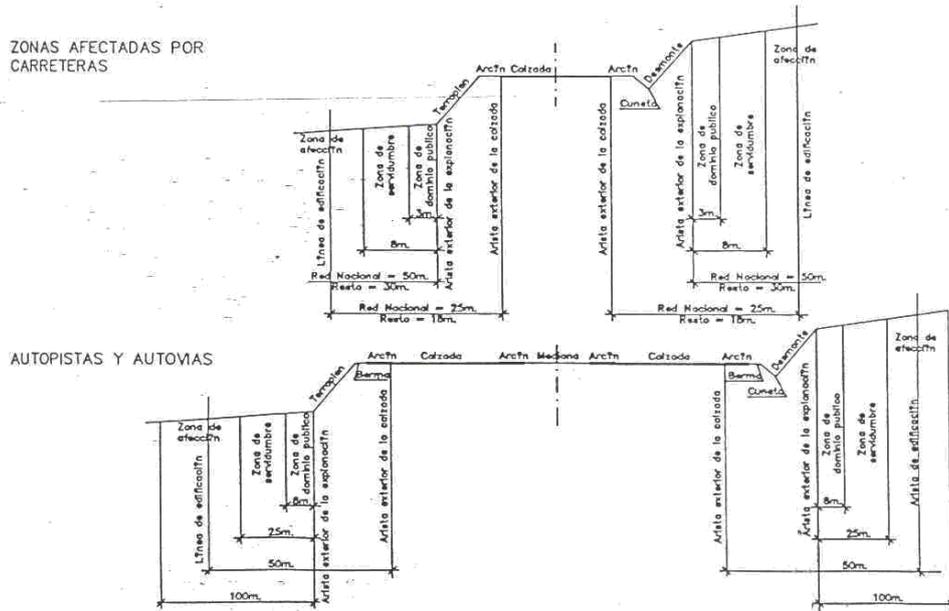
TIPO DE VÍA:		PRIMARIAS	SECUNDARIAS
<u>FLEXIBLE:</u>	<u>Sub-Base:</u>	25 cm. de zahorra	20 cm. de zahorra

	S-1 ó S-2.	S-1 ó S-2.
<u>Base:</u>	20 cm. de macadam o 25 cm. de zahorra macadam artificial.	15 cm. de macadam asfáltico o 20 cm. de artificial.
<u>Pavimento:</u>	Aglomerado en caliente 5 cm. de capa inter- media g-20 y 3 cm. en rodadura.	Triple tratamiento superficial. S-12 ó S-20.
<u>RÍGIDO: Base:</u>	30 cm. de zahorra S-1 ó S-2	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2.
<u>Pavimento:</u>	25 cm. de H-200	20 cm. de H-200.

En ambos casos cuando las características de la explanada no sean las adecuadas al menos categoría E1 de la Instrucción de Carretera, se procederá a su sustitución por suelo adecuado en un espesor entre 30 y 50 cms.

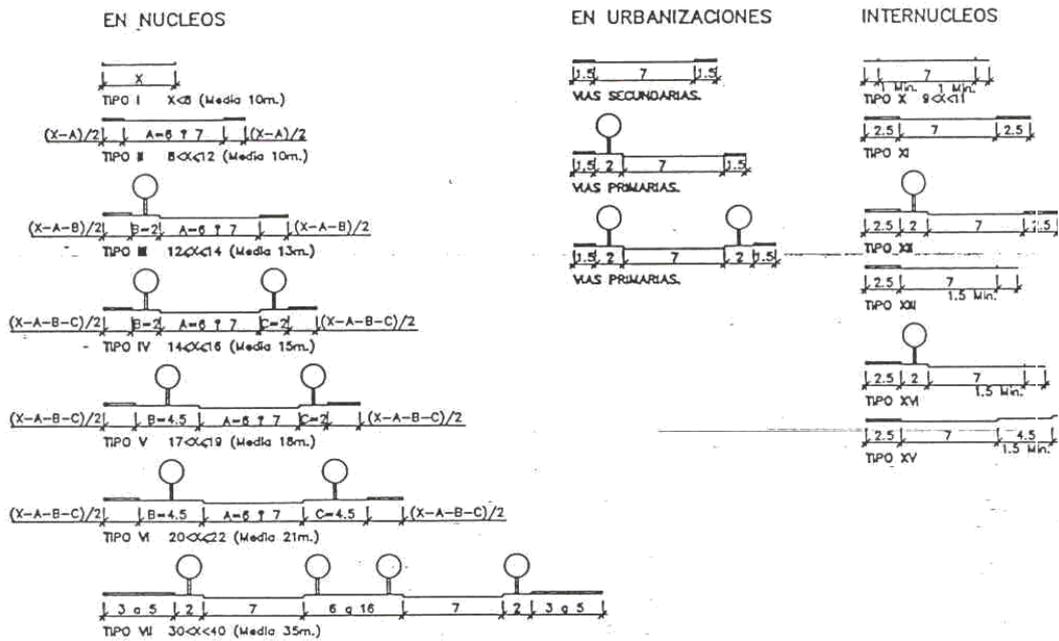
SIMBOLOGÍA

ALINEACION EXTERIOR DE PARCELA	
DELIMITACION DE CALZADA	
CALLE PEATONAL	
LINEA MARITIMO-TERRESTRE	
ACTUACIONES EN SUELO URBANO	
DELIMITACIONES DE UNIDADES DE EJECUCION Y SECTORES	
LINEA DE EDIFICACION	



SECCIONES TIPO DE CALLE

En el caso de urbanizaciones de nueva creación se podrán adaptar las secciones tipos; intercambiando los anchos de calzada y aceras; con un mínimo de 6 m. de calzada.



Capítulo 3.- DETERMINACIONES SOBRE LAS ÁREAS LIBRES

Art. 173.- Definición.

Se regulan en este capítulo las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres en los ámbitos de los Planes Especiales, Planes Parciales y las condiciones de urbanización de los indicados espacios sobre cualquier tipo de actuación.

Las normas que a continuación se expresan se complementan a su vez con las localizaciones de carácter indicativo instituidos por este Plan para determinados sectores de suelo urbanizable **sectorizado** y con las determinaciones sobre espacio de áreas libres para los sectores de planeamiento ubicados en proximidad con el medio litoral de conformidad con las medidas establecidas en el capítulo correspondiente.

Art. 174.- Condiciones de diseño.

1. La localización de los terrenos de cesión obligatoria con destino a áreas libres y equipamientos en los suelos con desarrollo de vivienda en modalidad de ensanche de las poblaciones se determinará con arreglo a las siguientes directrices:

a) Los terrenos destinados a recibir las áreas libres y equipamientos tanto particulares como de cesión obligatoria, tendrán localización agrupada y central en el área de la actuación.

b) La forma y dimensiones de las parcelas donde se ubiquen responderá a las de la trama urbana dispuesta para el conjunto de la actuación, cumpliendo en la misma el papel de agentes estructurantes de organización funcional y ambiental.

c) Los citados terrenos para equipamientos se organizarán precisamente alrededor de las áreas libres (jardines y áreas de juego para niños), de forma que las calles perimetrales a éstas constituirán su acceso principal.

Los suelos con desarrollo de vivienda de uso turístico, así como las industriales e industriales-comerciales se ajustarán a lo dispuesto en las letras b y c de este mismo número.

2. Aptitud de los terrenos.

Los terrenos destinados a áreas libres, en los sectores de planeamiento con desarrollo de vivienda en modalidad de ensanche de las poblaciones, presentarán una pendiente media máxima inferior al 20%; siendo, al menos, la mitad de la superficie total de los mismos de pendiente absoluta inferior al 10%. En particular, para los destinados a parques infantiles, la pendiente absoluta máxima será inferior al 5%.

En los terrenos destinados a la edificación de los equipamientos públicos, la pendiente máxima absoluta no podrá exceder del 15%. Dicha condición será igualmente aplicable a las parcelas destinadas a la reserva del 10% del aprovechamiento medio del sector.

Art. 175.- Condiciones de urbanización.

1. Estos terrenos habrán de ser dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios, adecuados al uso e intensidad a que correspondan, así como organizados y diferenciados sobre red viaria completa y asimilada a la trama del resto de la urbanización y a la del núcleo urbano del que ésta se supone extensión, en su caso.

2.- Los elementos de urbanización con que estarán dotados serán:

a) Los terrenos reservados para jardines, dentro del sistema de áreas libres, presentarán, como mínimo, los siguientes requisitos:

- Calidad mínima apropiada para la plantación de las especies vegetales.
- Soleamiento adecuado en relación con la edificación circundante.

b) El ajardinado de los terrenos citados se determinará con referencia a las siguientes características, que habrán de ser reflejadas en el correspondiente capítulo presupuestario:

- Porcentaje de superficie plantada de vegetación (mínimo 50% del total).
- Relación de la anterior con las superficies de pendiente elevada.
- Relación adecuada entre número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, plantas e hierbas o praderas.
- Descripción del porte y número de arbolado/100 m².
- Determinación de la edad, o porte, mínimos de plantación del arbolado.
- Caudal mínimo de riego, instalación necesaria (según especies).
- Condiciones mínimas de terminación del resto de la superficie no plantada: subbase, material de acabado, compactación, (o ensolado), drenaje.
- Referencia a compatibilidad con aparcamientos y otros usos alternativos, incluyendo: drenaje, sub-base, material de acabado, compactación, especies arbóreas, tipo, porte y n-/m², edad de plantación (y porte), disposición geométrica, circulaciones, etc...

c) Los terrenos con destino a áreas de juegos para niños (parques infantiles) habrán de ser dotados según las siguientes condiciones, que habrán de ser reflejadas, igualmente, en el correspondiente capítulo presupuestario:

- Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación.
- Vallado con material de características diáfnas y consistencia rígida.
- Mobiliario, con la instalación de elementos de juego tales como: columpios, toboganes, fosos de arena, entramados de barras, plataformas giratorias, etc.; con fijación del número mínimo de elementos por cada 100 m².

d) El Plan reflejará en el capítulo y planos de información el arbolado preexistente, estableciendo las condiciones para su conservación.

Capítulo 4.- DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Art. 176.-Disposición general sobre dimensionamiento de redes.

Los Proyectos de Urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Art. 177.-De la normalización de elementos.

A efectos de la normalización de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, el Ayuntamiento establecerá las permitidas y sus condiciones en un Pliego de Condiciones Técnicas Generales, cumpliéndose en todo caso las condiciones particulares especificadas por las Entidades suministradoras de servicios.

Art. 178.-Sobre la red de abastecimiento. Caudales mínimos.

Toda actuación urbanística sobre cualquier clase o categoría de suelo requerirá para su viabilidad la disposición de un caudal suficiente para atender las necesidades de abastecimiento que la actuación demande que, como dotación mínima, será la siguiente:

- En núcleos urbanos y sectores de ensanche de los mismos, 300 l. hab/día.
- En urbanizaciones turísticas, se considerarán como mínimo 300 l. hab/día para usos exclusivamente domésticos. Se justificará de modo independiente la demanda estimada para el resto de usos incluyendo el riego de jardines públicos y privados, a los efectos del dimensionamiento de la red de distribución y de la justificación del caudal disponible. En ningún caso resultará una dotación global inferior a los 400 l/hab/día.

- 1 litro por segundo y hectárea bruta en los suelos industriales y comerciales.

La disposición del caudal para abastecimiento deberá acreditarse documentalmente bien provenga éste de captación propia, de derivación de conducción o red establecida con anterioridad.

Art. 179.-Condiciones de potabilidad.

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de actuación, deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes, disponiéndose y justificándose las medidas correctoras que en su caso sean procedentes.

Art. 180.- Almacenamiento y capacidad de los depósitos.

En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrán depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para 300 l/hab. y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

Independientemente de lo dispuesto en la legislación, se recomienda con carácter general la disposición de aljibes en edificación plurifamiliar con capacidad de 1 m³ por alojamiento.

Art. 181.-Características de la Red de Distribución.

La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. Igualmente, se recomiendan diámetros mínimos de 80 mm., tolerándose los de 60 mm. (por lo que se refiere a tuberías de fibrocemento; en otro tipo de material, los diámetros mínimos serán los hidráulicamente equivalentes).

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No obstante superarse presiones de 60 m.c.a. Se colocarán los elementos de valvulería adecuados para el correcto funcionamiento hidrodinámico de la red.

En urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliaria por cada parcela.

La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 80 cms.; si esto no es posible se adoptará la protección necesaria. Se cuidarán especialmente los materiales de relleno de zanjas así como su consolidación.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a 100 m. Análogamente cada urbanización o sector de planeamiento que se urbanice dispondrá de los hidrantes contra incendios que resulten necesarios según la Normativa específica vigente.

Se recomiendan instalaciones de riego para los jardines cuando proceda y en general cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en este uso.

Art. 182.-Características y dimensionamiento de la red de saneamiento.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a cauces públicos o a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria permitiéndose la instalación de aliviaderos de aguas pluviales convenientemente diseñados.

2. En áreas de baja densidad de edificación la red de drenaje de aguas pluviales, previa justificación podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

3.- El dimensionamiento de la red de saneamiento de aguas residuales se determinará en función del caudal de abastecimiento, exceptuado el correspondiente al riego de las zonas verdes, repartiendo el consumo en diez horas. Para dicho dimensionamiento igualmente habrá de considerarse el caudal

proporcionado por las cámaras de descarga que como mínimo será de 20 litros por segundo, y que habrán de situarse obligatoriamente en cabeceras de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 2 por 100 o la velocidad de circulación inferior a 0,60 m/s.

4. La red de saneamiento de aguas pluviales se dimensionará considerando a períodos de retorno mínimo de 10 años, que deberá aumentarse a 25 años si por la localización de la actuación son previsibles serios daños por avenidas.

5. Las redes se diseñarán de forma que las aguas residuales viertan en su solo punto, excepto si los vertidos pueden hacerse a colectores existentes en distintas localizaciones.

Art. 183.-Regulación de diámetros y protecciones.

1. La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/seg. y 3 m/seg. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.

2. El diámetro mínimo de la red será de 30 cms. en ramales primarios. En conductos secundarios, el mínimo será de 25 cm. Se recomienda no obstante adoptar un mínimo general de 30 cm. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 20 cms. con excepción de las viviendas aisladas donde podrá ser de 15 cms. Para redes unitarias o de pluviales el mínimo será de 40 cm.

3. En cuanto al diseño de la red se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 40 m.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,00 m. Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, ésta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cms. Cuando esto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

Si es posible, el trazado discurrirá bajo calzada o zona verde. En caso de calles de ancho superior a 20 m. (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen.

Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas.

El número de absorbedores de aguas pluviales será el adecuado para la correcta evacuación de las mismas. Los absorbedores con ingerencia a red de residuales estarán dotados de sifón.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre zanjas.

Art. 184.- Explotación.

La entidad encargada del mantenimiento y conservación del servicio, procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc.; en particular los absorbedores se limpiarán antes de la época de lluvias. Las cámaras de descarga se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento.

Se recomienda establecer la tarifa por uso de saneamiento en función del consumo de agua potable.

Art. 185.- Vertido de las aguas residuales.

El vertido de aguas residuales será único para cada sector de planeamiento, salvo que existiendo redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante ingerencia en dichas redes en más de un punto.

En aquellos casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otras condiciones es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una

solución alternativa debidamente justificada.

Es determinación de este Plan General que las aguas residuales de todos los Sectores sean conducidas a las instalaciones del Saneamiento Integral, donde este existe, no obstante, el Organismo responsable de la explotación de aquellas, determinará si procede o no la ingerencia y los caudales admisibles. Cuando tal ingerencia no sea posible o, transitoriamente, entre tanto entren en servicio las instalaciones del Saneamiento Integral de los distintos tramos, será obligatoria la depuración de las aguas residuales con calidad mínima de oxidación total, si bien el Proyecto de Urbanización correspondiente contendrá la solución definitiva de vertido debidamente valorada.

Cuando el vertido se produzca a otras instalaciones, redes municipales, etc. se contará igualmente con la correspondiente autorización en los mismos términos.

El Ayuntamiento obligará a efectuar el vertido a cauce público (cumpliéndose siempre la legislación aplicable sobre vertidos a los mismos y previa autorización de la **Agencia Andaluza del Agua** que exigirá las condiciones de depuración a se mantiene.

En ningún caso (salvo viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable y previo informe municipal favorable) se permitirán las fosas sépticas individuales o colectivas. En los casos que se permita deberá disponerse pozo filtrante para el vertido.

Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

Aquellas urbanizaciones que actualmente vierten al mar mediante emisario submarino adaptarán sus instalaciones para efectuar la ingerencia de residuales al Saneamiento Integral, recomendándose que mantengan en buen estado de uso los citados emisarios para caso de emergencia.

A partir de la fecha de entrada de servicio del Saneamiento Integral, el urbanizador dispondrá de un plazo de un año para efectuar las obras de conexión al Saneamiento Integral, a cuyo efecto y previo a la concesión de la licencia de obras de urbanización presentará aval bancario por importe de 100% del presupuesto de las obras de conexión.

Aquellas urbanizaciones ejecutada o en proceso de ejecución con Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado que comprendiera un sistema de alcantarillado y vertido que no hubiesen ejecutado estarán obligados a ejecutarlo como condición previa a la prosecución del proceso edificatorio, ateniéndose a lo especificado en estas Normas.

En aquellos casos en que el Proyecto de Urbanización estuviese definitivamente aprobado pero no comprendiese un sistema de alcantarillado, el urbanizador antes de proseguir el proceso edificatorio deberá establecer con el Ayuntamiento un programa de actuación para la dotación de la red de alcantarillado con las condiciones de estas Normas, en unos plazos que el Ayuntamiento determinará en función de las condiciones de salubridad de la propia urbanización de los riesgos de contaminación existentes o previsibles y de la urgencia de evitación de los mismos de acuerdo con los criterios de los servicios municipales.

Art. 186.-Depuración.

En aquellos casos en que no es posible efectuar ingerencia a instalaciones existentes se tendrá en cuenta lo siguiente:

Por lo que se refiere a las aguas residuales industriales se adoptarán las medidas de depuración apropiadas que garanticen la inocuidad de los efluentes.

Para las aguas residuales procedentes del consumo humano, la depuración alcanzará los niveles de reducción de contaminantes que sean exigidos por la Administración y en todo caso, la calidad mínima será la de oxidación total.

El vertido final de efluentes depurados será controlado sistemáticamente para garantizar la eficacia de la depuración.

En casos no expresamente citados o especiales se estará a la discreción municipal.

Con respecto a las fosas sépticas (individuales o colectivas) podrán utilizarse en los casos señalados en el art. 123 siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos lo que se justificará con el informe técnico pertinente.

Art. 187.-Condiciones de la fosa séptica.

En aquellos casos en que sean autorizadas fosas sépticas, las distancias de protección a las mismas y a su sistema de drenaje serán las siguientes:

- Edificios: 1,50 m. (3 m. al sistema de drenaje).
- Límites de propiedad: 1,50 m.
- Conducciones de agua a presión: 40 m.
- Caminos: 1,50 m.
- Árboles grandes: 3 m.
- Cursos de agua o conducciones de agua por gravedad: 60 m.
- Lagos, lagunas, etc...: 60 m.

Capítulo 5.- ENERGÍA ELÉCTRICA

Art. 188.-Suministro.

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

Art. 189.-Dotaciones.

La dotación mínima será de 5 Kw/alojamiento.

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes:

CLASES DE VÍAS	ILUMINACIÓN	FACTOR DE UNIFORMIDAD
Acceso exterior y penetración	20 lux.	0,4
Distribución	15 lux.	0,3
Servicio	10 lux.	0,25
Peatonales	6 lux.	0,14

En urbanizaciones de parcela mínima superior a 5.000 m² como mínimo existirá un punto de luz a la entrada de cada parcela.

En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia.

En todo caso el diseño del alumbrado público se atenderá a la correspondiente Ordenanza Municipal.

Art. 190.-Redes y Centros de Transformación.

En núcleos urbanos y urbanizaciones se tendrá en cuenta lo siguiente:

Las líneas de Alta y Baja tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas. Igualmente se hará con los cables coaxiales de TV, Telefonía y análogos.

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no; en cualquiera de los dos casos, dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las casetas que se construyan en alzados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre relleno y consolidación de zanjas.

Capítulo 6.- DISPOSICIONES FINALES

Art. 191.-De los tendidos aéreos en las proximidades de carretera.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de 10 m. de la arista exterior de calzada caso de que la vía sea principal y a 7 m. caso de que sea camino o carretera secundaria.

En las urbanizaciones donde hoy día existen se irá a su sustitución y subterreneización progresiva.

Art. 192.- **Otras disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario**

La localización del mobiliario, centros de transformación, casetas de servicios, kioscos y otros usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, así como la señalización e información, el diseño y tipo de alumbrado a adoptar, la especificación de los materiales a emplear en infraestructuras, pavimentos y elementos de ornamentación y áreas ajardinadas, son objeto obligado de especificación por el Proyecto de Urbanización, tanto en sus condiciones genéricas, como en la reserva de los emplazamientos más adecuados para estos usos así como la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

Art. 193.-De las disposiciones para la ordenación del subsuelo.

1.- El aprovechamiento del subsuelo queda en todo caso subordinado las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

La existencia de patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo, de forma que el proyecto de urbanización respetará la preservación de dicho patrimonio.

2. El proyecto de urbanización deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Teniéndose en cuenta lo anterior, el proyecto de urbanización definirá la cota a partir de la cual se separe el suelo del subsuelo a los efectos del presente artículo.

3. Es compatible la existencia de espacios públicos con subsuelo público o privado, destinado preferentemente a aparcamientos. En el supuesto de subsuelo privado el régimen jurídico se regulará bien mediante la constitución de servidumbres, bien mediante la cesión del subsuelo a partir de la cota resultante del proyecto público de urbanización o edificación, o bien mediante cualquier otra institución jurídicamente de aplicación. En estos casos la conservación y mantenimiento tanto del suelo como del subsuelo será a cargo de los particulares, salvo acuerdo municipal en sentido contrario.

4. Edificación de aparcamientos bajo rasante de los espacios públicos

Podrán autorizarse edificios destinados a aparcamientos bajo los espacios públicos, siempre que se garantice:

a) No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.

b) Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.

c) Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.

d) Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

5.- El uso del subsuelo deberá posibilitar el uso que el planeamiento asigne al suelo bajo el que se sitúa.

Art. 194.-Entidad de conservación.

Los propietarios de los terrenos sobre los que pasa la obligación del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización vendrán obligados a constituir una entidad de conservación y a integrarse en ella.

TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

Capítulos 1 al 13.- (arts. Del 195 al 311) La regulación de las Ordenanzas edificatorias se regirá por las Ordenanzas Municipales de Edificación que se aprueben al efecto conforme a las previsiones de los artículos 23, 24 y 25 de la Ley del Suelo.

Capítulo 14.- DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Art. 312.-Definición y ámbito.

El Plan General delimita como Unidades de Ejecución bolsas de suelo incrustadas dentro de la trama urbana consolidada, cuya urbanización prevé en el primer cuatrienio del Programa de Actuación y todo ello con el objetivo de obtener coherencia estructural y nuevos equipamientos en la ciudad existente.

Su delimitación se expresa en el plano "C" de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000, y su ordenación en el plano "D" de "Calificación" a escala 1/2.000.

Art. 313.-Determinaciones.

1. El Plan General regula su desarrollo mediante las disposiciones generales contenidas en el capítulo 2.- del título I de estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este capítulo y en las Fichas reguladoras y en los planos descritos en el artículo precedente.

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:

a) Delimitación de las propias Unidades de Ejecución.

b) Asignación de usos, y fijación de su intensidad.

c) Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación, mediante la asignación a Unidad de Ejecución de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por el Plan.

d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.

e) Localización y trazado de los sistemas de viario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada unidad, que se representan en el plano "D" de "Calificación" y "E" "Alineaciones" a escala 1/2.000.

f) Fijación de las condiciones específicas o de las particulares alcanzadas en conciertos urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, en su caso.

g) Determinación de la figura de planeamiento que la desarrolle, Estudios de Detalle con o sin Ordenación de Volúmenes y Planes Especiales de Reforma Interior.

Art. 314.-Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. Estas Normas regulan específicamente cada Unidad de Ejecución incorporando una Ficha de características, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, Ordenación y Edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo. El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en la Unidad de Ejecución tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7 de estas Normas.

2. Las Unidades de Ejecución regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

3. Cuando una Unidad de Ejecución aplique a su ordenación interior más de una Ordenanza de la Edificación por permitírsele expresamente estas Normas, habrá de establecerse dentro de la Unidad una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada Ordenanza. Se podrán aplicar toda la gama de ordenanzas más restrictivas, esto es: de menor intensidad de uso de la misma ordenanza propuesta por el Plan General.

En la aplicación de la Ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha Ordenanza contenidos en las propias "Normas del Suelo Urbano" (volumen, ocupación, altura, separación a linderos, etc.), y en las "especificaciones de carácter general" de este Plan General.

4. En determinadas Unidades de Ejecución se obliga a disponer los edificios alineados a vial en los ejes viarios de carácter estructurante que serán todos aquellos que han quedado diseñados en el plano "D" de "Calificación" y "E" de "Alineaciones".

Art. 315.-Edificabilidades y usos.

Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Unidad, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos Dominantes y Compatibles en el Sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos Complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el artículo 163 de estas Normas.

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso Dominante del Sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

En las Unidades de Ejecución pertenecientes a las áreas de reparto denominadas del Suelo Sin Consolidar y Area de Remodelación y Cambio de Uso se podrá aumentar el número máximo de viviendas de la unidad hasta en cincuenta (50%) por ciento sobre las determinadas en la correspondiente ficha de planeamiento; manteniéndose inalterable la edificabilidad permitida y aumentándose las áreas libres y equipamientos a razón de 5 m²/viviendas y 2m²/viviendas, respectivamente, por cada vivienda que se aumente.

No obstante, dicho aumento deberá justificarse de modo que sólo se admitirán aquellos que representen un interés público y que efectivamente sean posibles por la capacidad y distribución del suelo, siendo la ordenación específica amparada por la Ordenanza que mejor convenga a la ordenación de la ciudad en su ámbito.

Art. 316.-Vialidad y aparcamiento.

1. Corresponde a las Unidades de Ejecución la definición de las características técnicas de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los apartados siguientes:

2. Las Unidades de Ejecución garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios y al menos para los servicios de emergencia.

3. Las Unidades de Ejecución preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y observarán las condiciones previstas en el artículo 7 del mismo y en el capítulo 5.- del título II de estas Normas, **sin**

perjuicio de lo que dispone la Ley del Suelo respecto a la previsión de aparcamientos.

4. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las siguientes:

a) Para desarrollo urbano de Intensidad Alta:
(más de 50 viv/Ha).

Vivienda unifamiliar:	Ancho calzada: 6,00 m. Ancho acera : 2,00 m.
Vivienda plurifamiliar:	Ancho calzada: 7,00 m. Ancho acera: 3,50 m. Aparcamiento: 2,00 m.

b) Para desarrollo urbano de Intensidad Media:
(entre 30 y 50 viv/Ha).

Vivienda unifamiliar:	Ancho calzada: 6,00 m. Ancho acera : 2 00 m.
Vivienda plurifamiliar:	Ancho calzada: 7 00 m. Ancho acera: 2,50 m. Aparcamiento: 2,00 m.

c) Para desarrollo urbano de Intensidad Baja:
(menos de 30 viv/Ha).

Vivienda unifamiliar:	Ancho calzada: 6,00 m. Ancho acera : 2 00 m.
Vivienda plurifamiliar:	Ancho calzada: 6 00 m. Ancho acera: 2,50 m. Aparcamiento: 2,00 m.

En las viviendas plurifamiliares, la distribución es únicamente indicativa, pudiendo existir nuevas opciones en la que el aparcamiento y la acera comparten el espacio total de ambos de forma diferente a la aquí propuesta. En las viviendas unifamiliares el ancho de calzada incluye el aparcamiento.

5. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño se entiende libre-peatonal, rodado o mixto-, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el título IV "Normativa General de Urbanización" de estas Normas.

6. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.

7. Las secciones mínimas transversales de las vías locales en suelos industriales y comerciales será de 12 metros incluidos zona de aparcamiento y acera.

8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor al metro.

Art. 317.-Características mínimas de los Servicios Urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el título IV de estas Normas, así como las instrucciones y Pliegos a las que en ella se hace referencia.

Capítulo 15.- DETERMINACIONES GENERALES PARA LOS PLANES ESPECIALES

Art. 318.-Regulación de la Ordenación y Edificación.

El Plan General delimita en el plano "A" de "Estructura General y Orgánica", a escala 1/10.000, y C "Clasificación y Gestión" a escala 1:5.000, unos ámbitos de Planes Especiales, de Reforma Interior y mejora del Medio Urbano, cuyas determinaciones serán las generales de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, así como las específicas contenidas en sus correspondientes fichas reguladoras. En ellos, así como en las Unidades de Actuación de la Zona Centro, que habrán de ejecutarse mediante Planes Especiales de Reforma Interior, el Plan General define los usos globales, que habrán de concretarse de una manera pormenorizada en el desarrollo de los propios Planes Especiales, que ordenarán el territorio respecto a la Ordenanza u Ordenanzas de Edificación establecidas en las Fichas reguladoras, delimitando y proponiendo las Sub-zonas de la misma ordenanza que se juzguen precisas. En la aplicación de la Zona o Sub-zonas que se propongan será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha Ordenanza contenida en las "Normas del Suelo Urbano" y en las "especificaciones de carácter general" de este Plan de Ordenación.

Capítulo 16.- DETERMINACIONES SOBRE EL SUELO URBANO

Art. 319.-Proveniente de Unidades de Ejecución o Sectores de Planeamiento de las Normas y Plan General de Ordenación Urbanística.

A los efectos normativos de la delimitación de los ámbitos a que deben circunscribirse las Entidades Colaboradoras de Conservación y, en su caso, los repartos de cargas de posibles intervenciones municipales de mejoras de infraestructuras, así como declarar en vigor cualquier obligación de las mismas no cubiertas con anterioridad a la aprobación de la Adaptación del Plan General se incluye este articulado.

En cuanto a las condiciones de edificación, usos intensidades y otros parámetros urbanísticos se estará a las determinaciones del presente Plan General.

Capítulo 17.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

Art. 320.-Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

a) Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

b) Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.

c) Pasaje: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.

d) Sendero o calle peatonal: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y a vehículos no motorizados.

e) Servidumbre de paso: aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.

f) Alineación de calle o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.

g) Alineación exterior de parcela: en la línea de fachada de dicha parcela.

h) Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.

i) Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.

j) Anchura de calzada: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

k) Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos .

l) Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

Art. 321.-Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las grafiadas en el plano "E" a escala 1/2.000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del Plan General y a estas Ordenanzas.

En caso de que durante la tira de cuerdas o expediente de alineaciones, en su caso, se observen discrepancias o imprecisiones en los planos de alineaciones del Plan General, prevalecerá la realidad puesta de manifiesto por la tira de cuerdas, donde su escala y mejor definición hacen posible la interpretación y aplicación exhaustiva de la realidad física del territorio.

Art. 322.-Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianeras coincidirá, salvo que se exprese lo contrario en los planos "E", con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

Art. 323.-Cuerpos volados.

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

Art. 324.-Movimientos de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida. Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la arista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la arista exterior de la explanación-línea de coronación de muro-, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

Art. 325-Alineación de parcela sometida a Ordenación Abierta.

a) La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a la ordenanza Ordenación Abierta, será la línea de silueta del edificio definida en el plano "E" a escala 1/2.000.

b) La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edificación y computada como volumen en el acto de concesión de licencia.

Se excluirán sin embargo de la misma aquellos espacios abiertos de uso público o colectivo a desarrollar por el correspondiente proyecto público de urbanización, preceptivo para estructuración de estas zonas de Ordenación Abierta ya consolidadas.

Art. 326.-Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometido al proyecto de obra, Plan Especial o

Proyecto Público que la desarrolle.

En el caso de solicitarse licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en el plano "F", complementada con las protecciones y servidumbres previstas por la Normativa de este Plan y legislación específica correspondiente.

Art. 327.-Desarrollo de las alineaciones y rasantes a través del "Expediente de Alineaciones".

El establecimiento de alineaciones y rasantes de una parcela a efectos de concesión de licencia se efectuará de forma previa a dicho acto mediante el correspondiente "Expediente de Alineaciones" a escala 1/500 que especificará y adaptará para la parcela o manzana en cuestión las determinaciones establecidas por el Plan General a estos efectos y que por tanto podrá incluir las siguientes determinaciones:

- Anchura de vial.
- Línea máxima de edificación.
- Establecimiento de patios, porches o soportales en la fachada.
- Especificación de los vuelos máximos permitidos, chaflanes según Ordenanza.
- Rasante de vial en el frente de la parcela.

Art. 328.-Tira de cuerdas.

En todos los casos en que se considere necesario por los Organos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

Art. 329.-Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

Art. 330.-Definición de la rasante de un vial.

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos "E" a escala 1/2.000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto Ordinario de Obras o estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

Art. 331.-Estudios complementarios de alineaciones y rasantes.

1. En aquellos casos que por razones técnicas urbanísticas se considere necesario, se delimitarán Planes Especiales o Estudios de Detalles que ajusten o desarrollen las alineaciones determinadas en el Plan General de Ordenación Urbana. Las referidas actuaciones se iniciarán de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares en los casos que se consideren justificados o estén contemplados en las normas del Plan General de Ordenación Urbana.

2. Los Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen vías primarias incluirán aquellos suelos que queden adscritos al trazado, zonas de protección del mismo o que queden afectados por razones urbanísticas.

Art. 332.-Vigencia de senderos y caminos peatonales.

Las actuaciones urbanísticas mantendrán el carácter público de los caminos, senderos, cañadas reales aún en el caso de que no estuvieran reflejados en los planos "E" admitiéndose la rectificación del trazado de los mismos en aquellos casos debidamente justificados asegurándose en todo caso su continuidad.

Art. 333.-Urbanizaciones marginales y núcleos de población.

Será preceptivo por este Ayuntamiento la definición de las alineaciones de estas colonias y núcleos a través de los correspondientes Estudios de Detalle a escala 1/500, manteniendo, consolidando y completando la estructura viaria de estos núcleos.

Art. 334.-Obras fuera de Ordenación.

Las edificaciones o instalaciones afectadas por las alineaciones definidas en el plano "E" del Plan General quedan en situación de fuera de Ordenación, estando sometidos al régimen establecido en **la Disposición Adicional Primera** de la Ley del Suelo y a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del presente Plan General.

Art. 335.-Alineaciones en Suelo Urbanizable y unidades de actuación.

Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle podrán adaptar y completar las alineaciones señaladas por el Plan General en los sectores de planeamiento parcial del Suelo Urbanizable **Sectorizado** y en las unidades de actuación en Suelo Urbano. Debiendo respetar, no obstante, la estructura viaria que la ordenación prevista en el Plan General posibilita.

Art.336.-Ampliación y modificación de las alineaciones y rasantes del Plan General.

La modificación o ampliación de las determinaciones efectuadas por este Plan General requerirán la redacción del correspondiente documento de planeamiento que las desarrolle.

A estos efectos cualquier ampliación o modificación de la red viaria o en general del sistema de comunicaciones se formulará a través de los oportunos Planes Especiales que la regule.

Se exceptúan únicamente las vías de acceso interno, pasajes o servidumbres que se determinarán mediante el Estudio de Detalle correspondiente a la manzana o parcela afectada.

Título VI REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE **SECTORIZADO**

Capítulo 1.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE **SECTORIZADO**

Art. 337.-Definición y ámbito.

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable **Sectorizado**, los terrenos cuya urbanización se prevé en el Programa de Actuación.

Su delimitación y ordenación se expresa en el plano "C" de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000 y en el plano "D" "Calificación".

Art. 338.-Determinaciones.

1. El Plan General regula el Suelo Urbanizable **Sectorizado** y su desarrollo a través de planes parciales mediante su sujeción a las disposiciones de carácter general contenidas en estas Normas Urbanísticas y su sometimiento a las de carácter específico establecidas en este Título, en las fichas de características de los sectores de planeamiento y en los planos señalados en el artículo precedente.

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:

a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.

b) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.

c) Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación, mediante la asignación a cada sector de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por el Plan.

d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.

e) Localización y trazado preferente, con el carácter indicativo que se regula en el artículo 16, capítulo 2, título I, de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, que se representan en el plano "C" de "Clasificación" a escala 1/5.000, "D" "Calificación" y "E" "Alineaciones".

f) Asignación, cuando es el caso, de los Sistemas Generales vinculados al desarrollo de cada sector.

g) Fijación del Aprovechamiento **Medio** de la totalidad del Suelo **Sectorizado**, y el de cada uno de los sectores, para cada cuatrienio.

h) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios; así como criterios y reglas para la determinación e implantación de los indicados servicios.

i) **En cada sector con uso residencial, se preverán las reservas de terrenos equivalentes al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. De esta obligación están exentos los sectores con Plan Parcial de Ordenación aprobado inicialmente antes del 20 de enero de 2007, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.**

3. El desarrollo pormenorizado para cada sector de planeamiento de las determinaciones señaladas y demás que resultan de este capítulo se realiza mediante las fichas de características donde se recogen las mismas así como otras referentes al desarrollo, ejecución y régimen urbanístico de la propiedad.

Art. 339.-Programación.

El Programa de Actuación señala las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el Suelo Urbanizable **Sectorizado**. En las Fichas del Suelo Urbanizable **Sectorizado** de las presentes Normas se especifica para cada Plan Parcial su inclusión en el primer o segundo cuatrienio.

El criterio para la inclusión de los planes parciales en el primero o segundo cuatrienio, obedece fundamentalmente, a sus propias condiciones urbanísticas y localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y a la estrategia de crecimiento urbano propuesta en el Plan, de acuerdo con su propio modelo.

Art. 340.-Zonificación de usos globales e intensidad.

Se prevén los usos globales siguientes:

- a) Desarrollo residencial de Intensidad Alta.
(más de 50 viv /Ha).
- b) Desarrollo residencial de Intensidad Media.
(entre 30 y 50 viv/Ha).
- c) Desarrollo residencial de Intensidad Baja.
(menos de 30 viv/Ha).
- d) Desarrollo industrial y comercial.

Se establece el nuevo criterio que permite la libre decisión de los agentes, públicos o privados, en orden a, manteniendo la edificabilidad del sector o ámbito de actuación, adecuar el número de viviendas a sus necesidades; aumentándose proporcionalmente al número de viviendas que se aumente las dotaciones de equipamiento público y aparcamientos en vía pública.

En el Plan Parcial o Expediente de Adaptación en el caso de los sectores de Regimen Transitorio, deberá justificar el aumento de dotaciones, sobre las previstas en la ficha de planeamiento, en aplicación del Reglamento de Planeamiento; así como sus repercusiones sobre las infraestructuras previstas.

Se establecen los siguientes límites:

- Desarrollos de Intensidad Alta y Media. Se puede aumentar la densidad de la ficha de planeamiento hasta en un 50%, con el tope máximo de 75 viv/ha.

- Desarrollo de intensidad Baja. Se puede aumentar la densidad de la ficha de planeamiento hasta en un 40%.

No obstante, dicho aumento deberá justificarse de modo que sólo se admitirán aquellos que representen un interés público y que efectivamente sean posibles por la capacidad y distribución del suelo, siendo la ordenación específica amparada por la Ordenanza que mejor convenga a la ordenación de la ciudad en su ámbito

Art. 341.-Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. Estas Normas regulan específicamente cada Sector de Planeamiento incorporando una Ficha por cada uno, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo .

El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en el sector de planeamiento de que se trate tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la

extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7 de estas Normas.

2. Los Planes Parciales regularán su Ordenación interior y la disposición de la Edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

3. Cuando un Plan Parcial aplique a su Ordenación interior más de una Ordenanza de la Edificación, por permitírsele expresamente estas Normas, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

Se podrán aplicar toda la gama de ordenanzas más restrictivas, esto es; de menor intensidad de uso, de la misma ordenanza propuesta por el Plan General.

En la aplicación de la ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha ordenanza contenidos en las propias "Normas del Suelo Urbano" (volumen, ocupación, altura, separación a linderos, etc.) y en las "especificaciones de carácter general" de este Plan General.

4. En determinados sectores de Planeamiento Parcial se obliga a disponer los edificios alineados a vial en los ejes viarios de carácter estructurante, que serán todos aquellos que han quedado diseñados en las piezas de Suelo Urbanizable **Sectorizado** en el plano "C" de "Calificación" y "E" de "Alineaciones".

5. A los efectos de ordenación urbanística interna de los Sectores de Planeamiento, se considerarán inedificables los terrenos con pendiente superior al 60 %.

Art. 342.-Edificabilidades y usos.

Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos dominantes y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el artículo 163 de estas Normas.

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

Los equipamientos de carácter privado que pudieran planearse y ejecutarse en el sector de planeamiento de que se trate, al contrario que el equipamiento público, consumen aprovechamiento de la edificabilidad bruta total de la que fuera susceptible el referido sector.

Art. 343.-Estándares para Sistemas Locales.

1. La ficha de características de los distintos sectores de planeamiento determina las superficies para áreas libres y equipamientos públicos que serán de ceción obligatoria y gratuita. De no establecerse esta previsión o de ser de inferior cuantía a las reservas derivadas de la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, prevalecerán estas últimas con carácter de mínimo absoluto.

El mínimo de áreas libres será del 20% de la superficie bruta del sector. Estableciéndose dos excepciones:

- En los sectores de uso industrial el porcentaje se reduce al 10%.
- En los sectores turísticos donde se ejecute un campo de golf se reducirá igualmente al 10%.

2. El diseño y tratamiento de los suelos para reservas de equipamiento público y áreas libres habrá de ejecutarse conforme a las condiciones preceptuadas por este Plan General en su Título IV.- Normativa General de Urbanización.

Art. 344.-Vialidad y aparcamiento.

1. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas, geométricas y de ejecución de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo regulado en la Normativa General de Urbanización.

2. Los Planes Parciales garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios, al menos para los servicios de emergencia.

3. Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y observarán las condiciones previstas en el artículo 7 del mismo y en el capítulo 5.- del título II de estas Normas, **además de lo recogido en el artículo 17 de la Ley del Suelo.**

4. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las asimilables a los tipos recogidos en la Normativa General de Urbanización.

5. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño se entiende libre -peatonal, rodado o mixto-, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el título IV "Normativa General de Urbanización" de estas Normas.

6. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.

7. Las secciones mínimas transversales de las vías locales en suelos industriales y comerciales será de 12 metros incluidos zona de aparcamiento y acera.

8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor de 1 metro.

Art. 345.-Características mínimas de los servicios urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el título IV de estas Normas, así como las instrucciones y pliegos a las que en ella se hace referencia.

Art. 346.-Financiación de cargas externas al Sector.

En los casos en que el sector quede alejado de las redes municipales viarias o de servicios, o de los Sistemas Generales a los que deban acometer sus infraestructuras, por lejanía o por quedar separados de ellos por sectores aún no desarrollados y/o ejecutados, el Plan Parcial asumirá a su costa la ejecución del total de los servicios necesarios hasta conectar con los sistemas generales de infraestructuras o asumir su ejecución en caso de inexistencia de los mismos.

En las fichas de características se indican, con el carácter de mínimos, algunas de las cargas externas que han de asumir los sectores de planeamiento.

Capítulo 2.- SUELO URBANIZABLE **ORDENADO** EN REGIMEN TRANSITORIO

Art. 347.-Definición.

Este Plan General, al amparo de lo dispuesto en el artículo 19.3 del Reglamento de Planeamiento, clasifica como Suelo Urbanizable **Ordenado** en régimen Transitorio, aquellos terrenos que, provenientes de Plan Parcial de Ordenación aprobado y vigente, se encuentran bien en estado de ejecución material y física de sus determinaciones, bien al inicio del proceso de ejecución, con arreglo en todo caso a los plazos estipulados en el pertinente Plan de

Etapas, siendo además su ordenación y programación adecuados a la estructura y modelo territorial adoptado por este Plan.

Sus delimitaciones se expresan en idénticos planos que el Suelo Urbanizable **Sectorizado**, diferenciándose de los mismos por la grafía del acrónimo (RT).

Art. 348.- Determinaciones sobre el Suelo en régimen Transitorio.

1. La adecuación de los instrumentos de planeamiento, de los que trae causa el régimen transitorio, a la estructura y modelo territorial del Plan General, lo es sin perjuicio de las alteraciones de calificación y ordenación interna que se impone a dichos ámbitos. A tal efecto se establecen las siguientes determinaciones:

a) Fijación del aprovechamiento del sector y densidad máxima del mismo.

b) Asignación de usos globales en concordancia con las determinaciones de este tipo contenidas en el Plan Parcial. Para algunos sectores en régimen transitorio, las determinaciones de este Plan General tienen el grado de precisión suficiente como si de Suelo Urbano se tratara.

c) Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y edificación a través de la asignación a cada sector de las ordenanzas de aplicación de entre las zonas y subzonas reguladas en el título precedente.

Señalamiento de los estándares y superficies de suelo destinados a equipamientos, dotaciones y servicios.

d) Localización y trazado preferente, para algunos sectores de planeamiento en régimen transitorio, de elementos del sistema viario de carácter primario y secundario y ciertos espacios de áreas libres o de equipamientos en la forma que resulta del plano "D" "Calificación" y "E" "Alineaciones.

2. El desarrollo pormenorizado para cada sector de planeamiento en régimen transitorio de las determinaciones señaladas en el número anterior y demás que resulten de este capítulo, se efectúan mediante la formulación de una ficha de características reguladoras de las indicadas condiciones que, del mismo modo que estas disposiciones, tienen carácter normativo.

Art. 349.- Régimen Jurídico.

1.- La clasificación como Suelo Urbanizable **Ordenado** en régimen transitorio no exonera del cumplimiento de obligaciones y cargas derivadas del planeamiento parcial aprobado o impuestas en el acuerdo aprobatorio, que no resulten expresamente mencionados entre las determinaciones de este Plan General sobre el ámbito de que se trate, salvo que las mismas resulten incompatibles con tales previsiones.

2.- Dichos suelos quedan sometidos a todos los efectos al régimen jurídico propio del Suelo Urbanizable **Sectorizado** establecido en el ordenamiento urbanístico y a la normativa de este Plan General, a excepción de las cesiones de suelo y aprovechamiento derivadas del Instituto del Aprovechamiento **Medio**, que no le son de aplicación; y, consecuentemente, no han de ceder aprovechamientos en concepto de excesos.

3.- Los sectores de planeamiento así clasificados, quedan igualmente sujetos a la ordenación, calificación y usos previstos en este Plan General, a efectuar las cesiones para suelos de reservas dotacionales, así como la diferencia entre el **10** % de su Aprovechamiento Medio y lo cedido con anterioridad en ejecución del planeamiento de origen.

En relación a la gestión urbanística de aquéllos en los que hayan sido ya efectuadas definitivamente las operaciones de equidistribución, y aprobados por tanto los Proyectos de Compensación ó Reparcelación, dichas cesiones se materializarán de forma individualizada para cada parcela mediante el procedimiento fijado para las Actuaciones Asistemáticas.

4.- Los sectores de planeamiento parcial clasificados dentro de régimen Urbanizable transitorio, con arreglo a las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación del Plan General, quedan adscritos a los efectos de su desarrollo y ejecución a la primera etapa cuatrienal de las dos que componen el Programa, fijándose de forma pormenorizada en las correspondientes fichas de características los plazos máximos en que deben finalizarse las obras de urbanización de cada uno en función de los que contenían los respectivos Planes Parciales en el momento de su aprobación definitiva.

Título VII REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Capítulo 1.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Art. 350.-Definición.

Se clasifica como Suelo Urbanizable no **Sectorizado** aquellos terrenos no contemplados en las previsiones del Programa, que el Plan declara aptos, en principio, para ser urbanizados y que podrán ser objeto de urbanización mediante la formulación de **Planes de Sectorización** y, en desarrollo de los mismos, de Planes Parciales de Ordenación.

La delimitación de estos suelos se contienen en el plano "C" "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000 y "D" "Estructura General y Orgánica".

Art. 351.-Sujeción al Plan General.

En la formación de los **Planes de Sectorización** deberán tenerse en cuenta tanto las previsiones contempladas en este capítulo, como a las restantes determinaciones de este Plan sobre sistemas, protección de la naturaleza y de los bienes culturales o de cualquier otra índole.

Art. 352.-Determinaciones de carácter general sobre Suelo Urbanizable no **Sectorizado**.

1. Este Plan general prevé para el Suelo Urbanizable no **Sectorizado** las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de las áreas en que se divide el Suelo Urbanizable no **Sectorizado**. La citada delimitación implica asimismo la determinación de la magnitud de la actuación.

b) El señalamiento de los usos, intensidad de los mismos y su grado de interrelación, a cuyo efecto se distinguen tres tipos.

c) Previsión de reservas para dotaciones, servicios y equipamientos.

d) Exigencia de cesión del **10** por 100 del aprovechamiento **medio** resultante de cada actuación.

e) Circunstancias relativas a la red viaria y al transporte de la actuación.

f) Exigencias mínimas respecto a las redes de servicios.

g) Otras obligaciones a contener en el **Plan de Sectorización**.

El cuadro resumen de características del Suelo Urbanizable no **Sectorizado** especifica, particular e individualmente para cada área en que se divide este suelo, las previsiones del Plan General que le son de aplicación.

2. Las bases del concurso para la formulación del **Plan de Sectorización** deberán respetar las determinaciones establecidas en este capítulo, así como las previsiones particulares concretadas en las Fichas de cada área, que tendrán el carácter de mínimas. No

obstante y sin perjuicio de la función concretizadora que les corresponda, podrán señalar previsiones de distinta naturaleza.

Las bases del concurso igualmente contendrán una regulación pormenorizada de los usos susceptibles y del desarrollo tipológico de cada actuación en adecuada correspondencia con lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

Art. 353.-Usos, intensidad y grado de interrelación.

En atención al uso previsto para el Suelo Urbanizable no **Sectorizado**, de la intensidad del mismo y del grado de interrelación o compatibilización entre los mismos, el Plan General establece tres tipos dentro de esta categoría de suelo, a saber: residencial, comercial e industrial. A su vez, dentro del tipo residencial se establecen cuatro subtipos.

El Plan General prevé un determinado desarrollo tipo lógico de la edificación para cada uno de los subtipos residenciales. Así, los subtipos I y II tendrán mayoritariamente un desarrollo unifamiliar. el Subtipo III de carácter mixto unifamiliar y plurifamiliar y el subtipo IV fundamentalmente plurifamiliar.

En el cuadro que figura a continuación se refieren los contenidos propios de los tipos citados, entre los que destacan los siguientes elementos:

a) El carácter del uso, bien sea dominante, compatible y prohibido, según la propia definición contenida en el artículo 55 y 56 del Plan General. En todos los casos se entienden incluidos en la regulación de usos los de carácter complementario.

b) La intensidad del uso, con respecto al cual el Plan General señala un marco dentro de cuyos límites habrá de formularse el **Plan de Sectorización**.

ANAGRAMA	EDIFICAB m ² t/m ² s	DENSIDAD viv/Ha	DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	PROHIBIDOS
Resid. I	# 0,20	15	Vivienda	4,5,7,8,9,10,11,13,14,16 Y 17	Industria en cat. 2 ^a 3 ^a y 4 ^a
Resid. II	0,20 - 0,25	20	Vivienda	4,5,7,8,9,10,11,13,14,16 Y 17	Industria en cat. 2 ^a 3 ^a y 4 ^a
Resid. III	0,25 - 0,45	35	Vivienda	4,5,7,8,9,10,11,13,14,16 Y 17	Industria en cat. 2 ^a 3 ^a y 4 ^a
Resid. IV	0,45 - 0,65	50	Vivienda	4,5,7,8,9,10,11,13,14,16 Y 17	Industria en cat. 2 ^a 3 ^a y 4 ^a
Comercial	# 0,60	-	Comercial	4,8,11,12,16	Industria en cat. 2 ^a 3 ^a y 4 ^a
Industrial	# 0,80	-	Industrial	4,5,8,11,12,16	Vivienda

Los usos que no se contemplan como compatibles serán considerados como incompatibles.

Art. 354.-Reservas para dotaciones, servicios y equipamientos.

Las superficies de suelo destinados a reservas para dotaciones, servicios y equipamientos previstos por el Plan General en esta categoría de suelo son, con carácter mínimo las preceptuadas para el Suelo Urbanizable **Sectorizado**.

Las bases del concurso para la formulación del **Plan de Sectorización** podrán aumentar los suelos para reservas, así como exigir que la obligación se extienda a la construcción de determinadas edificaciones para servicios y equipamientos.

Los adjudicatarios del concurso o los interesados en la formación de un **Plan de Sectorización** podrán asimismo ofertar mayores espacios para dotaciones, servicios y equipamientos que los previstos en este Plan General o en las bases del concurso. Asimismo podrán contraer obligaciones en orden a la ejecución de edificaciones destinadas a dichos usos.

Art. 355.-Cesión del aprovechamiento de la actuación.

El Plan General contempla la exigencia de cesión al Ayuntamiento o entidad urbanística actuante del 10 por 100 del aprovechamiento **medio** resultante de cada actuación. Esta cesión, que tiene carácter de mínima, podrá ser sustituida por otras mayores obligaciones, si así constare en el acuerdo aprobatorio de las bases del concurso.

Asimismo vendrán obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento o entidad urbanística actuante los suelos de Sistema General adscritos a cada **Plan de Sectorización**. A tal efecto no podrá aprobarse un **Plan de Sectorización** que no incluye dentro de su delimitación los terrenos de Sistema General que le correspondan que con carácter general se cifran en una superficie de suelo de sistema igual, como mínimo, al 15% de la superficie del **Plan de Sectorización**

En los casos donde en el Plan General se asigna determinados Sistemas Generales a concretos sectores de suelo urbanizable no **sectorizado**, si la superficie del sistema es superior al referido 15%, el sobrante que el mismo presenta podrá ser considerado como parte del sistema local de áreas libres que el **Plan de Sectorización** ha de ceder.

Art. 356.-Red viaria y de transporte.

El **Plan de Sectorización** que desarrolle un área de Suelo Urbanizable no **Sectorizado** garantizará la conexión viaria de la misma con los elementos del sistema general viario en la forma que determinen las bases del concurso.

Igualmente establecerá las oportunas previsiones de transporte colectivo desde esta actuación a las líneas de transporte público existentes.

Art. 357.-Redes de servicio.

Cada actuación en Suelo Urbanizable No **Sectorizado** ha de prever el establecimiento y ejecución de las redes de servicios para uso de las actividades que en la misma se asienten, de conformidad con la intensidad que resulte y con arreglo a la Normativa de urbanización de este Plan General, salvo las mayores exigencias que se plasmen en las bases del concurso.

La implantación de dichos servicios lo será hasta el punto de ingerencia o enganche de las redes generales, que sean capaces de dotar este área del servicio requerido.

Art. 358.-Otras obligaciones a contener en el **Plan de Sectorización**.

Las bases del concurso para la formación del **Plan de Sectorización** podrán establecer otras normas u obligaciones que deberán asumir los adjudicatarios del concurso en atención del destino de la actuación o de la relación entre ella y el Suelo Urbano o Urbanizable **Sectorizado**, aún cuando tales obligaciones hayan de ejecutarse fuera del ámbito de la actuación de que se trate.

A los efectos de determinar las cargas y obligaciones a que hace referencia este artículo, las bases del concurso para la formulación del **Plan de Sectorización** ponderarán la cuantía y magnitud de aquellos en función del aprovechamiento de que sea susceptible la actuación y de las cargas provenientes de la sustitución de la cesión del 10 por 100 en los casos en que así proceda, de forma que, en todo caso, se asegure la rentabilidad económica de la actuación.

Art. 359.-Declaración de utilidad pública y necesidad de los terrenos.

La aprobación. de un **Plan de Sectorización**, implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de actuación de los terrenos a los efectos de expropiación forzosa en los términos previstos en la legislación urbanística.

Art. 360.-Limitaciones del Suelo Urbanizable no **Sectorizado**.

En tanto no se aprueben **Planes de Sectorización**, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no **Sectorizado** estarán sujetos a las limitaciones previstas en la Ley del Suelo y demás que resulten de estas Normas.

A los efectos de lo dispuesto en el citado artículo de la Ley del Suelo, será de aplicación a esta categoría de suelo el concepto de núcleo de población definido en el título VIII, Suelo no Urbanizable de estas Normas.

Art. 361.-Conservación de la obra de urbanización y dotaciones.

Salvo que las bases del concurso expresaran otra cosa, los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de un **Plan de Sectorización** quedarán sujetos a la obligación de conservar las obras de urbanización y a mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, a cuyo efecto se integrarán en una entidad de conservación .

Título VIII REGULACION 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.

c) **Aquellos suelos que se clasifiquen como suelos no urbanizables de especial protección por tener la condición de dominios públicos naturales o artificiales.**

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 **Natural o Rural** (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:

a.1) Por legislación específica

- Bienes de dominio público natural o sujeto a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
En esta categoría se integra el dominio público marítimo terrestre, el dominio público hidráulico y el dominio público pecuario.

- Bienes protegidos por la legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general. En esta categoría se integran:
- Yacimientos Arqueológicos con categoría de Monumento (YAM).

a.2) Por planificación territorial o urbanística

- Paisajes Agrarios Singulares (AG).
- Espacios de Potencialidad Forestal (PF).
- Suelo Agrícola de Regadío (AR).
- Protección Paisajística (PP).

b) Suelo No Urbanizable **Natural o Rural**:

- Simple (NUS).
- Cautelar (NUC).

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

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 edificados). 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.

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 la formación de nuevos asentamientos**.

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 **legislación sectorial agraria** 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 (Título II. Regulación 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 **a la normativa medioambiental de aplicación**, 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 Áreas 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 **a la normativa medioambiental**

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 **a la normativa medioambiental**, podrán permitirse estos usos, salvo mención expresa en las Normas para las Áreas 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, **con respeto a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley del Suelo**.

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 **a la normativa medioambiental**

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. Deberá 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 a la normativa medioambiental

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/m²s.

- 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.

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.

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

Capítulo 3.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION 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.

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 existencia 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 Rural o Natural, 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 Excm. 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 **nuevos asentamientos, y en las condiciones previstas en la Ley del Suelo.**

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 **nuevos asentamientos.**

1. El concepto de **nuevo asentamiento** afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, tanto de Protección **Especial** como **Rural o Natural**. Además afecta a los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, mientras no tengan aprobado su Plan Parcial correspondiente.

2.- **Nuevo asentamiento es toda** 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 **nuevo asentamiento**

1. Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un **nuevo asentamiento**, 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.

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 Rural o Natural 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 caminos 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 **a la normativa medioambiental**

Cuando 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, **guardando relación con su naturaleza.**

* 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 **la Ley del Suelo** 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 **a la citada Ley del Suelo**.

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 algibe 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 la Ley del Suelo, 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) **Viviendas unifamiliares** aisladas, **tramitadas mediante el procedimiento especificado en la Ley del Suelo.**

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, entretenimiento 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. Entretenimiento: 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

Art. 388.- Construcciones e instalaciones de **Interés Público** 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 **público**.

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 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 **Interés Público** 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 **Consejería competente en materia** 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 **a la normativa medioambiental** 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.- **Viviendas unifamiliares** 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.

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.

Art. 389.bis.- Viviendas unifamiliares aisladas.

Respecto a la consideración de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable, su regulación y consideraciones se deberá interpretar conforme a la LOUA, y cualquier precepto contenido en este PGOU/96 contrario a dicha norma no se tomará en consideración, y por tanto, será inaplicable.

Capítulo 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

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 **a la normativa medioambiental**

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 cría; 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 a **la normativa medioambiental**

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 otra 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 a la normativa medioambiental.

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 normativa medioambiental 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.

8. Las instalaciones industriales deberán incluir en su proyecto la justificación de las infraestructuras y dotaciones básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, vertidos y drenajes, gestión de los residuos sólidos, el estudio geotécnico del emplazamiento, las condiciones de cerramiento de la finca ocupada y otras medidas de adecuación del paisaje.

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 a la normativa medioambiental

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 a la normativa medioambiental.

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 a la normativa medioambiental

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 a la normativa medioambiental

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 otros 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 **la normativa de aplicación a** los campamentos turísticos en Andalucía de la Consejería **competente** 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 **a la normativa medioambiental**

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 **a la normativa medioambiental**

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 a la normativa medioambiental

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 a la normativa medioambiental

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 a la normativa medioambiental

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.- Otras condiciones particulares de edificación

Por medio de las Ordenanzas Municipales de Edificación, en el marco establecido por los artículos 23, 24 y 25 de la Ley del Suelo, podrán establecerse otras condiciones particulares de edificación en el suelo no urbanizable.

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

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 regulación 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 a la normativa medioambiental.

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 a la normativa medioambiental

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.

La vivienda admitida en estos Paisajes Agrarios Singulares 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 a la normativa medioambiental

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.

h) los campamentos de turismo dentro del área delimitada al Sur de la CN-340, entre el río Vélez y el Arroyo del Cabo.

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 aislada vinculada a la explotación de la finca, 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 grafada 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 Areas Libres de los suelos urbanizables no **sectorizado** que se prevén en la zona. Estos sectores serán los encargados de ordenarlos y adecuarlos para su uso como tal.

Capítulo 6.- REGULACION 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.

La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración. por lo que quedan exceptuados de este requisito.

b) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

- b) La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

Título IX DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

EDIFICACIONES EXISTENTES A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN GENERAL

1. Edificaciones conformes con el planeamiento anterior

1.1 Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General que sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda, por transcurso de los plazos, las medidas para el restablecimiento de la legalidad, se entienden patrimonializadas a los efectos dispuestos en este Plan.

1.2 Sin perjuicio de lo anterior, dichas edificaciones podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Fuera de ordenación
- b) Fuera de ordenanzas
- c) Conforme a la nueva ordenación

a) Situaciones fuera de ordenación

a.1.- Se consideran disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

a.- Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde, así como el destinado a uso rotacional público, y ello, si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.

b.- Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

c.- Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

a.2.- La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquiera de los niveles de protección del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.

a.3.- Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

- 1.- Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
- 2.- Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
- 3.- Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, y las de actividades o

instalaciones. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del punto 1) del apartado anterior.

4.- Las parciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de quince años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones por las que se solicita licencia y asuma el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. Dicha autorización deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo al otorgamiento de la licencia.

5.- Cuando la afeción pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en los referidos locales, los tipos de obras que se contemplen en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades.

b) Situaciones de fuera de ordenanza

b.1.- Se encontrarán en situación de fuera de ordenanzas los edificios, construcciones e instalaciones que, aun siendo disconformes con la calificación del suelo del presente Plan no se encuentran en ninguno de los supuestos del punto a.1 del apartado a) por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo.

b.2.- En particular se encuentran en situación de fuera de ordenanzas los terrenos afectados por alineaciones previstos en este Plan General.

b.3.- Régimen de obras y usos en los edificios en situación de fuera de ordenanza

1.- Además de las obras previstas en el apartado a.3) se admiten para los edificios calificados como fuera de ordenanza la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.

2.- Asimismo, se admite la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la actuación se sujete a las condiciones establecidas en la normativa aplicable y no impidan eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenanza.

3.- La edificación existente en los solares destinados a uso dotacional privado podrá mantenerse y se permitirán, además, las obras a que se refiere el punto 1 de este apartado siempre que se mantenga la afectación al uso dotacional privado y las exigencias funcionales que el mismo requiere.

4.- Salvo determinación en contra de la ordenanza particular correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

c. Situaciones conformes a la nueva ordenación

Se entiende conformes y compatibles con el presente Plan los edificios, construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan que resulten conformes con sus determinaciones y que, por tanto, se sujetarán a lo en él dispuesto.

2. Edificaciones disconformes con el planeamiento anterior

Las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas durante la vigencia del Plan General o anteriores Normas Subsidiarias del Planeamiento, con incumplimiento de las normas referentes a edificabilidad, ocupación y uso del suelo y que resultaban disconformes o incompatibles con dicho planeamiento, quedarán sometidas al régimen de fuera de ordenación,

si hubiesen transcurridos los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística. Ello no será de aplicación cuando las edificaciones, construcciones e instalaciones resultasen conformes a la nueva ordenación, es decir, se encuentren en la situación c) del apartado 1.2 anterior.

ANEXO

Edificios e Instalaciones fuera de ordenación:

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente PGOU, que resulten disconformes con el mismo son calificados como fuera de ordenación.
2. Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la ordenación, la calificación o los usos del suelo que este Plan determina, quedan sometidos al régimen transitorio definido en los apartados 2 y 3 del artículo 63 de la Ley del Suelo.
3. Los edificios o instalaciones que, adecuándose a la ordenación, la calificación y los usos del suelo que el presente Plan determina, resultares disconformes con las Normas Reguladoras de la edificación en la zona o sub-zona en que se ubiquen, podrán ser objeto de toda clase de obras de consolidación, conservación, reforma interior y cualesquiera análogas encaminadas al mantenimiento y rehabilitación del edificio, que se autorizarán por el procedimiento ordinario de concesión de licencia de obras, cuando no esté programada su expropiación ni sea esta necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan y siempre que:
 - a) La edificación o instalación no se encuentre en situación legal de ruina.
 - b) Las obras no aumenten el volumen edificado
 - c) Las obras no excedan del deber normal de conservación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO

Los Planes Parciales que el presente Plan General clasifica como Suelo Urbano, podrán seguir desarrollándose con arreglo a sus propias determinaciones en tanto estas no sean contradictorias con las del Plan General.

De existir disconformidad entre las determinaciones del Plan Parcial y el Plan General, ya sea por zonificación, ordenanzas, localización o cuantía de los equipamientos o por cualquier otra causa, prevalecerán inexcusablemente las determinaciones del Plan General. En este supuesto no será preceptivo la tramitación de modificación de elementos del Plan Parcial, bastando a tales efectos el escrupuloso respeto del Plan General y cumplimiento de todas y cada una de sus previsiones.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO INCLUIDOS EN UNIDAD DE EJECUCION.

Los Planes Parciales que el presente Plan General clasifica como Suelo Urbano, incluidos no obstante en una Unidad de Ejecución, estarán sujetos a las mismas reglas de la disposición transitoria segunda, y además a las siguientes:

1. Si como consecuencia de la nueva ordenación se alterase la distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento anterior, se procederá a la ejecución de la Unidad de Ejecución mediante un nuevo sistema de actuación o por la modificación y actualización del ya existente, según los casos.
2. La modificación, actualización o nueva equidistribución irá precedida de la formulación, siempre a instancia de la parte interesada, de un Expediente de Adaptación al

Plan General donde se incorporen las determinaciones del Plan General y las del Plan Parcial que no sufran modificaciones, se cuantifiquen los beneficios y cargas derivados del planeamiento y se comparen sus resultados con los resultantes de la equidistribución realizada con anterioridad.

Informado favorablemente por los servicios técnicos municipales y sancionado el informe por el Ayuntamiento Pleno, dicho Expediente de Adaptación se incorporará a los expedientes de equidistribución resultantes del sistema de actuación previsto en la Unidad de Ejecución; expedientes de equidistribución que tendrán la tramitación reglamentaria.

3.- La ejecución del planeamiento se regirá por lo determinado por el artículo 23 de las presentes Normas Urbanísticas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA

PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE **SECTORIZADO**

Los Planes Parciales existentes en el momento de aprobación inicial de este Plan General, cualquiera que fuese el grado de tramitación administrativa en el que se encontraran, cuyo suelo resulta clasificado por este Plan General como Urbanizable **Sectorizado**, quedan sin valor, vigencia o efecto alguno.

Los promotores del Plan Parcial, por sí solos en el supuesto de que constituyan un sector de planeamiento, o con los restantes titulares del suelo del sector de planeamiento donde se ubique, promoverán un Plan Parcial "ex novo" con arreglo a las determinaciones del Plan General y conforme con los plazos y prioridades establecidas en el Programa de Actuación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA

PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE NO **SECTORIZADO**

Los Planes Parciales existentes en el momento de aprobación inicial de este Plan General, cualquiera que fuese el grado de tramitación administrativa en el que se encontrasen, cuyo suelo es clasificado por el Plan General como Suelo Urbanizable no **Sectorizado**, quedan sin valor, vigencia o efecto alguno.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA

PLANES PARCIALES EN REGIMEN TRANSITORIO

Sobre determinados sectores de planeamiento parcial, vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se delimitan en los planos "A", "C" y "D", unos ámbitos de planeamiento sometidos al régimen transitorio según establece el artículo 19.3 del Reglamento de Planeamiento.

Dichos suelos en función de la afección que las determinaciones del Plan General representan sobre sus ordenanzas, trazado viario o equidistribución habrán de desarrollarse conforme a las siguientes:

A. Si el Plan General modifica sus ordenanzas y/o trazado viario habrán de desarrollarse mediante un Expediente de Adaptación con el contenido y determinaciones de un Plan Especial de Reforma Interior en el primero de los casos, o de un Estudio de Detalle en el segundo. En ambos casos su tramitación administrativa será la prevista reglamentariamente para el Estudio de Detalle: es decir, aprobación inicial, quince días de información al público y aprobación definitiva.

B. Si como consecuencia de la aplicación de las determinaciones del Plan se alterase la distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento -en el supuesto de que hubiese adquirido firmeza en vía administrativa- se deberá formular un Expediente de Adaptación al Plan General con las determinaciones, contenidos y tramitación regulados en la Disposición Transitoria Tercera.

C. Si el P.G.O.U. no ha modificado ninguna de las determinaciones indicadas en el P.P.O. original no será necesaria la tramitación de un Expediente de Adaptación.

Además de éstas, estarán sometidos a las siguientes determinaciones:

1.- Los sectores de planeamiento clasificados dentro del régimen urbanizable transitorio, con arreglo a las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación del Plan General quedan adscritos a los efectos de su desarrollo y ejecución en la primera etapa cuatrienal de las dos que componen el Programa.

2.- El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el número anterior, dará lugar, en la revisión cuatrienal del Programa de Actuación, a la revisión de su condición de Suelo Urbanizable Transitorio y sometido al Régimen General y uniforme del Suelo Urbanizable.

3.- Si en el momento de la Aprobación Definitiva del presente Plan General el sector en cuestión hubiese realizado las cesiones, la equidistribución y estuviese en fase de ejecución de las obras de urbanización, dispondrá del plazo de un año para cumplimentar lo determinado por los anteriores apartados A y B. Regulándose la concesión de licencias de obra, urbanización o parcelación por lo determinado del Artículo 23 de las presentes Normas Urbanísticas en su apartado 2b.

El incumplimiento del plazo dado sin haber adquirido firmeza en vía administrativa el nuevo documento de equidistribución dará lugar a la suspensión de licencias en el ámbito de actuación hasta tanto no se cumplimente lo dispuesto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEPTIMA

PARCELAS EN ZONAS CONSOLIDADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION DEL PLAN GENERAL

Las parcelas de Suelo Urbano registradas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, cuya superficie fuera inferior a la establecida como mínima en la Ordenanza específica de la zona donde se ubiquen, podrán, no obstante, ser edificadas siempre que se cumplan las demás condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza correspondiente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA

ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

En tanto se aprueban las correspondientes Ordenanzas Municipales de Edificación previstas en el Título V de las presentes Normas, ajustadas al contenido y procedimiento establecido por los artículos 23, 24 y 25 de la Ley del Suelo, continuarán en vigor las disposiciones contenidas en los Capítulos 1 al 13 del citado Título, artículos 191 a 311 de la Normativa publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 5 de febrero de 2001, así como las Modificaciones de Elementos de dichas disposiciones aprobadas definitivamente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA

POSIBLES ERRORES U OMISIONES

Si en el actual documento de Adaptación Parcial del PGOU, se detectaran errores u omisiones respecto al original planeamiento que desarrolló el ámbito que fuere, prevalecerá lo determinado en aquellos planeamientos anteriores que hubiesen desarrollado pormenorizadamente y en detalle, la ordenación urbanística y el reparto del aprovechamiento urbanístico (Normas Subsidiarias, PGOU/96, planes de desarrollo y proyectos de ejecución de las obras de urbanización)

