

## 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.

#### **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 Programado 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 grafían 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-I 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 Ley 25/1988 de 29 de Julio (Ley General de Carreteras y su Reglamento).

*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 término 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 del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, 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 programados 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 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 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- N° máximo plantas: PB+2
- Altura máxima: 12 m.

Además de los usos propios de su denominación se permiten los recogidos en el artículo nº 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 el art. 39 de 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 Ley General de Carreteras.

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

## **Capítulo 3.- SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO**

### **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.

### **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.

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 diafanidad 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 formulará por la Junta de Obras del Puerto, en colaboración con el Ayuntamiento, un Plan Especial que tendrá por objeto su organización interna, así como la regulación de las actividades que puedan establecerse en su interior. Dicho Plan Especial se tramitará conforme a lo estipulado en la Ley del Suelo. En el Plan Especial se precisarán y detallarán 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. En todo caso se demolerá la actual valla que le separa del núcleo urbano.

## **Art. 133.- Determinaciones del Plan Especial**

1. El Plan Especial que se prevé en las presentes Normas para la ordenación del área portuaria contendrá además de los objetivos expresados en el artículo antecedente, las siguientes determinaciones:

a) Deberá establecer 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 pueda esto suponer un obstáculo al normal desenvolvimiento de las actividades realizadas dentro del recinto portuario.

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

c) Dispondrá 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 ordenará 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.

Este Plan General establece las siguientes condiciones de altura que con carácter indicativo deberá recoger el Plan Especial:

- Altura máxima 10 metros.
- Se exceptúan de la condición anterior los silos o instalaciones de idéntica naturaleza.
- Igualmente se exceptúan las instalaciones o edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan.

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

2. 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.

3. 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.

## **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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. De ella un 40% se destinarán a los usos ligados al mantenimiento y funcionamiento; el 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 Programado, 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 Programado, 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 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 Programado cuyo desarrollo y ejecución mediante los Programas de Actuación Urbanística 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 Programado, 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 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t, 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 1 0.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 el adecuamiento de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

2. En los jardines inferiores a 10.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>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 Ley 25/1988 de 29 de Julio, 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 PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE**

### **Art. 153.- Definición y Regulación**

Son bienes de dominio público, marítimo-terrestre estatal en virtud de lo dispuesto por los artículos 3, 4 y 5 de la Ley de Costas de 28 de Julio de 1988, 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 Ley 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 m<sup>2</sup>.
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 Programas de Actuación Urbanística 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 los artículos 23, 24 y 25 de la Ley 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 Benajarfe**

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 Programado 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 Programado, así como las que por tales usos califiquen los Planes Parciales, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades netas:*

<b>USO DE LA PARCELA</b>	<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>
Educativo y deportivo	0,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Social-asistencial	1 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> 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.*

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