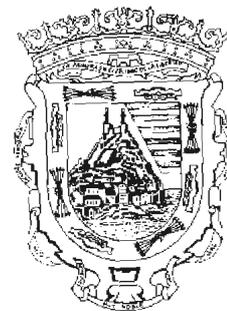


BOOP



BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE MALAGA

Número 25

Lunes 5 de febrero de 2001

Página 1

S U M A R I O

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Vélez-Málaga, Frigiliana, Coín, Torrox, Mijas, Marbella, Estepona, Alhaurín el Grande,
Benamargosa, Arriate, Málaga, Alhaurín de la Torre 2

PATRONATO MUNICIPAL DE ASUNTOS SOCIALES

Vélez-Málaga 108

VELEZ-MALAGA

E d i c t o

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión celebrada el día 9 de octubre de 1996, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la clasificación de determinados sectores de planeamiento y ratificar la aprobación definitiva del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, tal como se anunció debidamente en el "Boletín Oficial" de la provincia de Málaga número 246 de 26 de diciembre de 1996 (anuncio 19544/96).

Igualmente, por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga, adoptado el día 6 de julio de 1998, se aprobó definitivamente por delegación la modificación de elementos del Plan General de Ordenación Urbana de este municipio relativa a "Regulación de usos y medidas de protección, y ordenanzas", excepto la modificación del artículo 396 del mencionado instrumento de planeamiento que, por afectar a materia no delegada, su nueva redacción fue aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Patrimonio y Urbanismo de Málaga, en sesión celebrada el día 20 de octubre de 1998.

El nuevo texto, modifica al aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión celebrada el día 9 de octubre de 1996.

Por el presente, si bien el apartado 2 del artículo 70 de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, solamente exige la publicación íntegra del texto de las normas de los planes urbanísticos cuando estos sean aprobados definitivamente por los entes locales, con objeto de dar la mayor difusión posible al contenido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga; vengo a disponer la publicación íntegra del articulado de la normativa de dicho documento de planeamiento, significando igualmente que los ciudadanos que lo soliciten al Excmo. Ayuntamiento podrán obtener copias completas del planeamiento vigente en el municipio de Vélez-Málaga.

Vélez-Málaga, 10 de diciembre de 1998.

El Alcalde, firmado: Antonio Souvirón Rodríguez.

NORMATIVA URBANISTICA

I N D I C E

Título I.—Disposiciones de carácter general

Capítulo 1.º Del ámbito, aplicación, vigencia y revisión del Plan General

Capítulo 2.º Del desarrollo del Plan General

Capítulo 3.º De la ejecución del Plan General

Capítulo 4.º De los actos de intervención en la actividad de los particulares

Capítulo 5.º Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

Título II.—Regulación de usos y medidas de protección

Capítulo 1.º Regulación de usos

Capítulo 2.º Regulación del uso de vivienda

Capítulo 3.º Regulación del uso industrial

Capítulo 4.º Regulación específica del uso extractivo

Capítulo 5.º Regulación del uso de aparcamiento

Capítulo 6.º Medidas singulares de protección

Título III.—Sistemas

Capítulo 1.º Disposiciones de carácter general

Capítulo 2.º Sistema Viario

Capítulo 3.º Sistema de transporte público

Capítulo 4.º Sistema general portuario

Capítulo 5.º Sistema general aeroportuario

Capítulo 6.º Sistema de espacios libres

Capítulo 7.º Sistema general de infraestructuras y servicios básicos.

Capítulo 8.º Protección y servidumbre de los Sistemas Generales

Capítulo 9.º Sistema general de la zona Marítimo-Terrestre

Capítulo 10. Sistema de equipamiento comunitario

Título IV.—Normativa General de Urbanización

Capítulo 1.º Definiciones y disposiciones generales

Capítulo 2.º Determinaciones sobre el espacio viario

Capítulo 3.º Determinaciones sobre las áreas libres

Capítulo 4.º Determinaciones sobre las infraestructuras básicas

Capítulo 5.º Energía eléctrica

Capítulo 6.º Disposiciones finales

Título V.—Regulación del suelo urbano: Ordenanzas

Capítulo 1.º Determinaciones generales del suelo urbano.

Capítulo 2.º Ordenanzas de la edificación: Definiciones de carácter general

Capítulo 3.º Edificios protegidos

Capítulo 4.º Zona Centro

Capítulo 5.º Zona de Ordenación en Manzana Cerrada (MC).

Capítulo 6.º Zona de Ordenación Abierta (OA)

Capítulo 7.º Zona de Ciudad Jardín (CJ)

Capítulo 8.º Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS)

Capítulo 9.º Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD)

Capítulo 10. Zona de Ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular (CTP)

Capítulo 11. Zona de Industria

Capítulo 12. Zona Comercial

Capítulo 13. Zona Hotelera

Capítulo 14. Determinaciones Generales para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

Capítulo 15. Determinaciones Generales para los Planes Especiales

Capítulo 16. Determinaciones sobre el Suelo Urbano proveniente de figuras de planeamiento de las NN.SS.

Capítulo 17. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación

Título VI.—Regulación del Suelo Urbanizable Programado

Capítulo 1. Determinaciones generales del Suelo Urbanizable Programado

Capítulo 2. Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio

Título VII.—Regulación del Suelo Urbanizable No Programado

Capítulo 1. Determinaciones generales del Suelo Urbanizable No Programado

Título VIII.—Regulación del Suelo No Urbanizable

Capítulo 1.º Disposiciones Generales

Capítulo 2.º Condiciones de Uso

Capítulo 3.º Condiciones Generales de edificación en el Suelo No Urbanizable

Capítulo 4.º Condiciones particulares de edificación

Capítulo 5.º Normas particulares para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial

Capítulo 6.º Regulación de caminos

Título IX.—Disposiciones Transitorias

TITULO I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1

DEL AMBITO, APLICACION, VIGENCIA Y REVISION DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.-*Ambito territorial del Plan General.*

El Plan General de Ordenación Urbana 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 aquel.

El presente Plan General es de nueva redacción bajo las determinaciones del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992. Se redacta de conformidad con lo preceptuado por la Disposición Transitoria Séptima y viene a sustituir a las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio desde la fecha de su aprobación el 22 de noviembre de 1983.

Artículo 2.-*Documentos del Plan.*

Las presentes normas urbanísticas, juntamente con los otros documentos exigidos por el artículo 72 del TRLS, integran el Plan General de Ordenación Urbana 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 al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio.

Artículo 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.

La obligatoriedad de la observancia del Plan comportará las limitaciones que establece el artículo 134 de la Ley del Suelo.

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.

Artículo 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:

- Quando hayan transcurrido más de 25 años de vigencia .
- Al aprobarse un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al término municipal de Vélez-Málaga y en la medida en que el Plan General resulte alterado por aquél.
- La aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
- Quando 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.
- Por el agotamiento de su capacidad.

Artículo 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 el artículo 127 de la Ley del Suelo.

Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como Urbanizable Programado, 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. En los supuestos del artículo 278 de la Ley del Suelo, reservas de suelo para constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, no será precisa la observancia del procedimiento de modificación.

Artículo 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.

Quando 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.

Artículo 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 las Unidades de Actuación en suelo urbano, sectores de planeamiento parcial, Régimen Transitorio en Suelo Urbanizable Programado y ámbito de las áreas de Suelo Urbanizable no Programado, son aproximativos teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2.000. 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.

Artículo 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.	
U	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.

CAPITULO 2

DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 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.

Artículo 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 Programado 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 minorar 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.

Artículo 11.-*Suelo Urbano.*

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.

Artículo 12.-*Suelo Urbanizable Programado.*

El suelo Urbanizable Programado 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 artículo 3 de estas normas y 136 de 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 uno o varios polígonos.

Artículo 13.-*Suelo Urbanizable no Programado.*

El Suelo Urbanizable no Programado se incorporará al proceso de urbanización y desarrollará el Plan General a través de la formulación de los Programas de Actuación Urbanística y de los Planes Parciales subsiguientes.

Este tipo de suelo en tanto no sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística estará sujeto a las limitaciones del artículo 18 y 136 de la Ley del Suelo y las que resulten del presente Plan.

Artículo 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.

Este tipo de suelo está sometido a las limitaciones del artículo 16 de la Ley del Suelo.

Artículo 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, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 84 y 142.5 de la Ley del Suelo.

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.

Artículo 16.-*Planes Parciales.*

1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre Suelo Urbanizable Programado y de las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanísticos se realizarán mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

2. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por el artículo 83 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 que podrá ser

cualquiera de las ordenanzas "Manzana Cerrada" (MC); "Ciudad Jardín" (CJ); "Ordenación Abierta" (OA); "Unifamiliar Aislada" (UAS); "Unifamiliar Adosada" (UAD); "Colonia y Tradicional Popular" (CTP); "Comercial" (CO) y "Hotelería" (H), con sus correspondientes subzonas de las contenidas en el Título V de las presentes Normas, 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 los artículos 145 y 146 de la Ley del Suelo.

d) La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de equipamiento local, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con las que el Plan General contiene para determinados Sectores en los planos de "Clasificación y Gestión" a E: 1/5.000 y "Calificación" a E: 1/2.000.

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 83 de la Ley del Suelo y referidos del artículo 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

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 Programado, 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, de acuerdo con lo previsto en los artículos 201 a 203 de la Ley del Suelo.

5. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener, además de las generales, las determinaciones que señala el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento y su documentación deberá ser completada con lo establecido en el artículo 64 del citado Reglamento.

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.

Artículo 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 84 y 85 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 Reglamento de Planeamiento según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

Artículo 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 una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

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.

Artículo 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 predios 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.

Artículo 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 con el alcance y contenido que señalan los artículos 86 y siguientes de la Ley del Suelo.

2. De acuerdo con lo previsto en los artículos 93 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.

Artículo 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 concurran en las fincas comprendidas en el término municipal.

Este documento habrá de precisar las circunstancias exigidas en el artículo 44 del TRLS y 168 del Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO 3

DE LA EJECUCION DEL PLAN GENERAL

Artículo 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 tal y como regulan los artículos 141 y 147 de la Ley del Suelo. 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.

Artículo 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.

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. Decretándose, para el aseguramiento de la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento la suspensión del procedimiento de concesión de licencias de edificación y parcelación con arreglo a lo establecido en los artículos 165.2 de la Ley del Suelo y 104 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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; es decir, se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

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 tipo, se regula con carácter general en el Capítulo 6.- Aprovechamiento Tipo 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 concederse 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. Cuando no se actúe a través de Unidad de Ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales previstos por la ordenación se producirá en la forma regulada por el Capítulo Tercero: "Actuaciones Asistemáticas en Suelo Urbano", del Título Cuarto: "Ejecución del Planeamiento" de la Ley del Suelo.

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 .

Artículo 24.-La ejecución del Suelo Urbanizable Programado.

1. En primer lugar mediante la formulación de los pertinentes Planes Parciales de Ordenación, sin cuya existencia el Suelo Urbanizable Programado estará sujeto a las limitaciones del artículo 136 de la Ley del Suelo y 12 de las presentes normas urbanísticas.

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 mediante el cauce expresado en el artículo 145 y 146 de la Ley del Suelo.

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.

Artículo 25.-La ejecución del Suelo Urbanizable no Programado.

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

1. La Administración Local de oficio o a instancia de parte podrá convocar concurso para la formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística (PAU).

Asimismo podrán formularse y ejecutarse Programas de Actuación Urbanística sin previa convocatoria de concurso, cuando se trate de la urbanización de terrenos destinados a instalaciones de actividades relevantes o de especial importancia económica y social, y así lo acuerde el órgano que determine la legislación auto-

nómica o, en su defecto, el órgano ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma, previo informe del Ayuntamiento y dictamen del Consejo de Estado u órgano autonómico equivalente.

2. En el mismo acuerdo se decidirá si la formulación del PAU se realiza directamente por la propia Administración, en cuyo caso la ejecución podrá también corresponderle o ser adjudicada por concurso, o si por el contrario se realiza por concurso previa aprobación de sus bases, en este supuesto la ejecución corresponderá al adjudicatario.

3. Formalizado el Programa de Actuación Urbanística, la ejecución del mismo se hará por el sistema de compensación, si el adjudicatario ostentara la titularidad de los terrenos, por cooperación, o por el de expropiación, correspondiendo al adjudicatario la condición jurídica de beneficiario y se ajustará a lo ya expresado para el Suelo Urbanizable Programado, con la particularidad de que con la aprobación del P. A. U. habrá de tramitarse conjuntamente el Plan Parcial de la primera etapa o, en su caso, el de la única etapa que resulte prevista en el programa.

Artículo 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.

CAPITULO 4

DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES

Artículo 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 n- 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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.

La licencia se solicitará, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en el plazo de tres años computados desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

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.

Artículo 28.-Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado en sus distintas esferas o por Entidades de Derecho Público administradoras de bienes estatales, sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en el apartado 2 del artículo 244 de la Ley del Suelo y artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 29.-Carácter reglado.

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Ley del Suelo, con sujeción a las determinaciones del presente Plan Gene-

ral y con arreglo a las condiciones que se señalan en este capítulo. Toda denegación deberá ser motivada.

En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en los artículos 187 a 190 de la ley del Suelo.

Además, el otorgamiento de licencias deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes o futuras, 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.

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

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto 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.

Si el aprovechamiento permitido o aprovechamiento real (AR) excediera del susceptible de apropiación (ASA) por el titular sólo podrá materializarse dicho exceso a través de alguno de los procedimientos previstos en el artículo 187 de la Ley del Suelo.

Si el aprovechamiento lucrativo fuese nulo o inferior al susceptible de apropiación (ASA) se actuará conforme a lo preceptuado por el artículo 188 de la Ley.

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.

Artículo 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 35 del TRLS.

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. 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.

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.

Artículo 32.-Plazos y suspensión del cómputo.

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

Presentado un proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable el Ayuntamiento notificará esa circunstancia al interesado y le concederá un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa, los aprovechamientos necesarios. Transcurrido dicho plazo sin que se acredite esta circunstancia, el solicitante deberá presentar nuevo proyecto ajustado al aprovechamiento al que tuviera derecho en el plazo de seis meses.

Si presentando el proyecto se comprueba que el mismo es ajustado al aprovechamiento susceptible de aprobación (ASA), pero no agota el aprovechamiento real (AR) el Ayuntamiento lo comunicará al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que, previos los acuerdos de cesión, distribución o compra directa de aprovechamientos, puede presentar proyecto que agote dicho aprovechamiento. La renuncia expresa a la presentación del mismo, o el transcurso del plazo concedido, posibilita el otorgamiento de la licencia conforme al proyecto inicialmente presentado.

Lo expresado en los dos párrafos anteriores no será de aplicación en los supuestos en que el planeamiento establezca unas determinadas condiciones de volumen o altura con el carácter de mínimas, en cuyo caso se procederá de acuerdo con lo preceptuado por los artículos 191 y 192 de la Ley del Suelo.

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.

Artículo 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 resultados 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) No haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o no acreditar disponer de los aprovechamientos patrimonializables suficientes de acuerdo con lo estipulado en el artículo anterior.

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

c) No respetar las determinaciones del Plan formulando un proyecto de obra, instalación o uso de suelo en contradicción con los usos admitido; 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.

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

e) 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, de conformidad con el artículo 9.4 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

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.

e) 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.

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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 los proyectos de superficie edificada superior a 60 m² como mínimo el proyecto 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.

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.

Para los proyectos de superficie edificada inferior a 60 m. el mismo estará integrado:

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.

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 la subzona de "Protección Arqueológica" y "Vigilancia Arqueológica", 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, procediéndose como establecen los artículos correspondientes del título II de estas Normas.

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. 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.

Artículo 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 en el artículo 46, según que la nueva actividad sea considerada como inocua o calificada.

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 el artículo 46, así como Certificado de Seguridad según modelo normalizado.

Artículo 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 la zona CENTRO definida 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 demoler, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 Aparejador o, en su caso Ingeniero Técnico.

Los señalados con (4) precisarán además de Proyecto Técnico, Certificado de autorización expedido por la Confederación Hidrográfica en caso de los pozos y Certificado de autorización expedido por el Distrito Sanitario en el caso de las fosas sépticas.

Los indicados con (5) precisarán Certificado de Seguridad, según modelo normalizado.

Artículo 45.-Licencia de apertura: Calificación de actividades.

1. Se considerarán como actividades inocuas las determinadas en la O.M. de Actividades Industriales. El resto de actividades serán consideradas como calificadas, sujetas al Reglamento de Calificación Ambiental aprobado por Decreto 297/1995 de 19 de Diciembre.

Todas aquellas actividades no incluidas en los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, ni incluidas en la Ordenanza Municipal de Actividades Inocuas, se tramitarán con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Calificación Ambiental.

2. Las categorías de las diversas industrias así como las compatibilidades de uso y los límites máximos en cada situación, son reguladas por las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga en el capítulo 3- del título II y podrán ser desarrolladas mediante una ordenanza especial.

Artículo 46.-Licencia de apertura: Documentación.

Con la solicitud de Licencia de Apertura se acompañaran los siguientes documentos:

1. Para las actividades inocuas:
 - a) Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.
 - b) Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si esta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1/2.000, copia del plano oficial de clasificación y calificación del P.G.O.U
 - c) Declaración de la potencia en motores a instalar.
 - d) Certificado de Seguridad, según modelo normalizado.
 - e) Fotocopia del Alta en el impuesto de Bienes inmuebles.

CERTIFICADO DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES

D.----- COLEGIADO N-----
DEL COLEGIO OFICIAL DE ----- DE MALAGA.
CERTIFICA:

Que el local situado en----- y titular D. ----- y sus instalaciones, reúnen las debidas condiciones de todo orden establecidas en las Normas Básicas de la Edificación, N.B.E.: C.P.I.91, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, y demás Reglamentos y Disposiciones en vigor aplicables, para la actividad de----- pueda ser ejercida en el referido local.

Y para que conste y surta efecto ante el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga para la concesión de la Licencia Municipal de Apertura se extiende el presente certificado en Vélez-Málaga, a --- de----- de 19-.

Fdo-----

2. Para las actividades sujetas a calificación ambiental:

a) Proyecto Técnico suscrito por Técnico competente visado por el Colegio Oficial correspondiente, de conformidad con el Decreto 297/1995 de 19 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Junta de Andalucía, debiendo completarse dicho Proyecto con documentación justificativa del cumplimiento de lo establecido en las Normas Básicas de la Edificación, N.B.E.: C.P.I. 91, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo, y demás Reglamentos y Disposiciones en vigor aplicables.

b) Fotocopia del último recibo de la Contribución Territorial urbana si el solicitante es propietario del local, o fotocopia del contrato de arrendamiento.

El Ayuntamiento en desarrollo de estas Normas y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras de las licencias de aperturas de establecimientos donde se ejerzan actividades inocuas o sujetas a calificación urbanística.

Artículo 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 de Edificios Protegidos": capítulo 3.-, del título V.
- Licencia sobre zona restos arqueológicos y zona sometida a vigilancia de restos: artículo 103 al 106 ambos inclusive.

CAPITULO 5

REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 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.

Artículo 49.-Clasificación 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 en sus dos categorías de Programado y no Programado y Suelo no Urbanizable.

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

2. El Suelo Urbanizable se convertirá en Urbano a través de los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios afectados.

3. En la revisión cuatrienal del Programa de Actuación del Plan General únicamente se podrá incorporar Suelo Urbanizable no Programado, 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 revisión del Plan General.

Artículo 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 Programado 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 Programado, 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.

Artículo 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.

Artículo 52.-Facultades urbanísticas de la propiedad. Adquisición y extinción de las mismas.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios de infraestructuras fijados en el planeamiento.

La adquisición del derecho requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo (artículo 24 de la Ley). Su extinción se produce si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase en los plazos establecidos (artículo 25 de la Ley).

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva a los afectados de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico.

Su adquisición se produce con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados.

En las actuaciones asistemáticas el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. En el caso de una unidad de ejecución corresponde asimismo el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto al conjunto de los propietarios.

La concreción del aprovechamiento y su reducción en actuaciones sistemáticas, o no, se regula por las determinaciones de los artículos 29 a 31 de la Ley del Suelo.

c) Derecho a edificar consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Se adquiere con el otorgamiento de la licencia de edificación y se extingue por el incumplimiento de los plazos fijados para edificar. Regulándose por las determinaciones de los artículos 33 a 36 de la Ley.

d) Derecho a la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Como se ha dicho en el párrafo anterior su adquisición se produce por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada, extinguiéndose por incumplimiento de los plazos fijados para su terminación ampliados con las prórrogas concedidas, en el acto de otorgamiento de la licencia.

Las edificaciones sin licencia compatibles o no con el planeamiento, las ilegales o las edificaciones con exceso de aprovechamiento se regulan por las determinaciones de los artículos 38 a 41 de la Ley del Suelo.

TITULO II

Regulación de usos y medidas de protección

CAPITULO 1

REGULACION DE USOS

Artículo 53.-Sobre la regulación de los usos.

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

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

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

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

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

Artículo 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.

Artículo 55.-Desarrollo de la regulación de usos.

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

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

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

4. En Suelo Urbanizable no Programado, el programa de actuación urbanística establecerá la proporción admisible de usos compatibles con el uso dominante, siendo competencia de los Planes Parciales subsiguientes el desarrollo concreto de los usos.

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

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

Artículo 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 campings.

22. Usos recreativos ligados a áreas forestales, tales como ventas, clubs 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.

Artículo 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 artículo 136 de la Ley del Suelo. La autorización deberá renovarse (anual o bianualmente) en defecto de la cual quedará caducada y habrá de procederse a su levantamiento.

Artículo 58.-*Usos propuestos, Usos existentes y Usos fuera de ordenación.*

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

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

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

Artículo 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:

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

CAPITULO 2

REGULACION DEL USO DE VIVIENDA

Artículo 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.

Artículo 61.-*Iluminación y ventilación.*

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

(*) Artículo 62.-*Superficies útiles mínimas 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 hasta 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.*

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.*

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

Artículo 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.

Artículo 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 I m2.

Para alturas superiores a PB + 3. la iluminación y ventilación deberá ser directa con huecos en cada planta, de superficie no inferior a I 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.

Artículo 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.

CAPITULO 3

REGULACION DEL USO DE INDUSTRIAL

Artículo 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.

Artículo 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 turismo 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 1.ª Categoría.

Artículo 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 vertirse en el suelo contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

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

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

Artículo 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.

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

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

Artículo 71.-*Reglamentación de las actividades.*

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

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

Artículo 72.-*Regulación del uso.*

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

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

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

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

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

Artículo 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.

Artículo 74.-Condiciones de funcionamiento.

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio

para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

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

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

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

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto.

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

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

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

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

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

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estandar, 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 estandar (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
1. Operación que se realiza durante el día 2. (de 8 a 22 horas)	+ 5
2. Fuente de ruido que se opera menos de a) 20 % por cualquier período de 1 hora	+ 5 (20%)
b) 5 % o por cualquier período de 1 h.	+ 10 (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 anti-vibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula DIN 10 log. 10 3.200 A2 N2, 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.

Artículo 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.

Artículo 76.-Niveles de industria.

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

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

CAPITULO 4

REGULACION ESPECIFICA DEL USO EXTRACTIVO

Artículo 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.

Artículo 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:

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

Artículo 79.-Documentación de la solicitud de licencias.

La solicitud de licencia cumplimentará los siguientes documentos:

- 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.
- Estudio de afección al paisaje y medidas que se adoptarán para proteger su conformación.
- Título de propiedad o autorización del propietario del suelo.
- Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes y volumen de piedra y áridos que se han de remover o extraer.
- Estudio geológico del terreno objeto de explotación con especial atención a las corrientes de agua.
- Compromiso de petionario de licencia de restituir el terreno a su estado natural y descripción de medidas que se adoptarán a tal fin.
- Garantías de tipo patrimonial respecto de las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

CAPITULO 5

REGULACION DEL USO DE APARCAMIENTO

Artículo 80.-Definición.

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

Artículo 81.-Reserva de espacios para aparcamientos.

- Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever

suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 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.

Artículo 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.

(*) Artículo 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. *El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.*

3. *En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si este consiste en taller de reparación de vehículos.*

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

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

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

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

Artículo 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.

(*) Artículo 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.*

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.*

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

(*) Artículo 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.*

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.*

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

Artículo 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.

Artículo 89.-Conducción de agua y extintores.

1. En una distancia máxima de 5 m, medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 200 m, se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en las Normas Básicas CPI-91, provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto con la toma de agua.

2. Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendio de 5 o más kg. de 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.

Artículo 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 exceptúan de estas los garajes con capacidad máxima de cuatro vehículos y superficie no superior a 100 m² e igualmente los exceptuados tendrán que cumplimentar las normas básicas contra incendio y las ordenanzas municipales.

Artículo 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.

CAPITULO 6

MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCION

Artículo 92.-*Definición.*

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

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

Artículo 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.

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

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

Artículo 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 ineditados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o enlucado 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 conce-

sión 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 y los Programas de Actuación Urbanística que en desarrollo de este Plan General se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores.

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

Artículo 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.

Artículo 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 ambas márgenes de los ríos y arroyos, de una anchura de 7,50 metros para los arroyos de 15 m. para los ríos Niza, Seco, y Gui y de 30 m. en los ríos Benamargosa y Vélez.

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

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

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

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

Artículo 101.-*Protección del paisaje.*

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

- a) El respeto de las masas arbóreas típicas del paisaje urbano.
- b) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados de proyecto.
- c) En desarrollo del artículo 99 apartado c). se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquellas que por su destacada posición en el marco urbano o rural, requieran un estu-

dio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en la alteración del paisaje. El Ayuntamiento a través de sus órganos competentes considerará la conveniencia de regular dicha protección a través de un Estudio de Detalle o Plan Especial que ordene las posibles intervenciones.

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

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

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

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

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

Artículo 102.-*Recursos hidráulicos.*

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

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

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

Artículo 103.-*Protección de bienes culturales arqueológicos. Catálogo.*

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

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

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

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

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

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

Artículo 104.-*Zona de "Protección Integral".*

Esta zona se corresponde con los enclaves ubicados en el término municipal donde existen restos arqueológicos conocidos, suje-

tos 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.

Artículo 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.

Artículo 106.-*Zona de "Vigilancia Arqueológica".*

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

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

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

TITULO III

S i s t e m a s

CAPITULO 1

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 debe someter dichas obras.

Artículo 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 deficien-

cia 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, podran 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.

CAPITULO 2

SISTEMA VIARIO

Artículo 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".

Artículo 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 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.

Artículo 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.

Artículo 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 Benjarafe 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 Benjarafe.

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.

Artículo 119.-*Plan Especial de 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.

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

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 Benjarafe 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 Trans-

portes, el Paseo Marítimo de Benajárfes así como el estudio de la regeneración de las playas de este frente litoral.

Artículo 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 Sureste del casco.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 artículo 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.

Artículo 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.

CAPITULO 3

SISTEMA DE TRANSPORTE PUBLICO

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

CAPITULO 4

SISTEMA GENERAL PORTUARIO

Artículo 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.

Artículo 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 diafinidad 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

CAPITULO 5

SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

rias, se obtenga la referida autorización de los organismos aeronáuticos competentes y se hayan realizado las cesiones de suelo dotacional público.

CAPITULO 6

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 m²/m²t, medidos exclusivamente sobre la superficie que represente el 10 por 100 del total del parque.

Artículo 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 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.

Artículo 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 el adecuamiento 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

CAPITULO 7

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BASICOS

Artículo 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 m²/m²s.

CAPITULO 8

PROTECCION Y SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 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.

Artículo 151.-*Servidumbre y afectaciones 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 afectación 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 afectación 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 inedificables. 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.

Artículo 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.

CAPITULO 9

SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

Artículo 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 siguiente:

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 como 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 Benajárfez.*

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

Artículo 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.

CAPITULO 10

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 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.

Artículo 161.-*Equipamientos locales y usos.*

El sistema general descrito en el artículo precedente 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, Autónoma o Local, así como la variedad de servicios asistenciales de carácter privado.

- Centros de Seguridad: Ejercito, 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, consi-

deramos 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.

Artículo 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.

(*) Artículo 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 califican en 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 mínimas 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. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

TITULO IV

Normativa general de urbanización

CAPITULO 1

DEFICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 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 sectoria-

les 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 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.

Artículo 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.

Artículo 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 y 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.

CAPITULO 2

DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO

Artículo 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.

Artículo 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 m.
- Vías secundarias: 10 m.
- Vías locales: 8 m.

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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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:

RADIO MINIMO (m)

VELOCIDAD (peralte 4%)	NORMAL (peralte 7%)	MINIMO
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 Kv 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.

Artículo 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, macerí 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

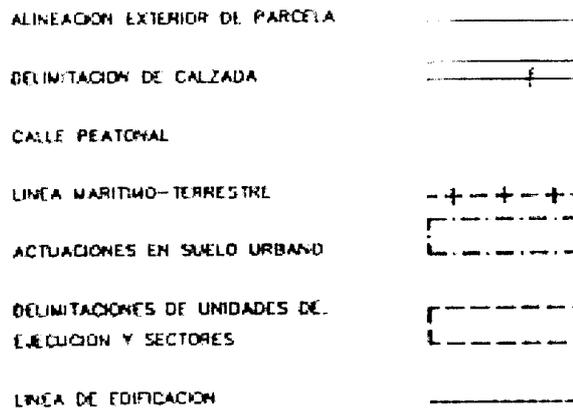
CASCOS URBANOS			
TIPO DE VIA	PRIMARIAS	SECUNDARIAS	
FLEXIBLE:	Sub-Base:	25 cm. de zahorra S-1 ó S-2.	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2.
	Base:	20 cm. de macadam o 25 cm. de zahorra natural. o	15 cm. de mac. 20 de zah. artificial.
	Pavimento:	Aglomerado en caliente 5 cm. de capa intermedia g-20 y 3 cm. en rodadura. S-12 ó S-20.	Aglom.en caliente 6 cm. S-12 ó S-20 en dos capas.
RIGIDO:	Base:	30 cm. de zahorra S-1 ó S-2	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2.
	Pavimento:	25 cm. de H-200	20 cm. de H-200.
MIXTO:	Base:	20 cm. de H-150.	
	Pavimento:	Aglomerado en caliente 5 cm. S-12 ó S-20.	

URBANIZACIONES

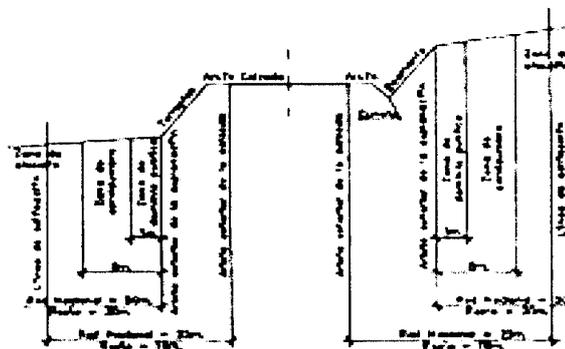
TIPO DE VIA	PRIMARIAS	SECUNDARIAS	
FLEXIBLE:	Sub-Base:	25 cm. de zahorra S-1 ó S-2.	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2.
	Base:	20 cm. de macadam o 25 cm. de zahorra artificial.	15 cm. de macadam asfáltico o 20 cm. de macadam artificial.
	Pavimento:	Aglomerado en caliente 5 cm. de capa intermedia g-20 y 3 cm. en rodadura. S-12 ó S-20.	Triple tratamiento superficial.
RIGIDO:	Base:	30 cm. de zahorra S-1 ó S-2	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2.
	Pavimento:	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.

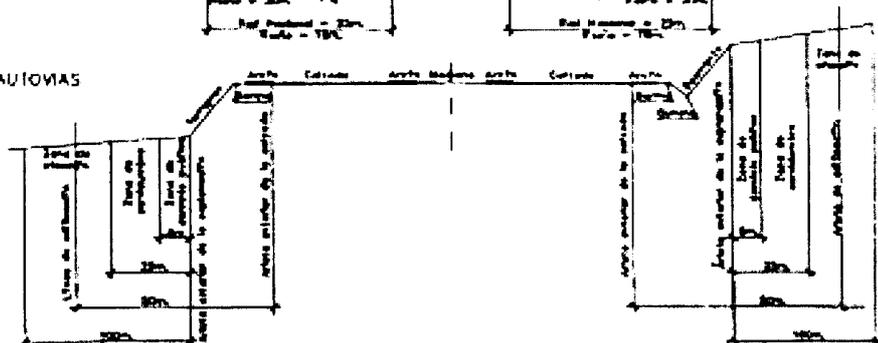
SIMBOLOGIA



ZONAS AFECTADAS POR CARRETERAS

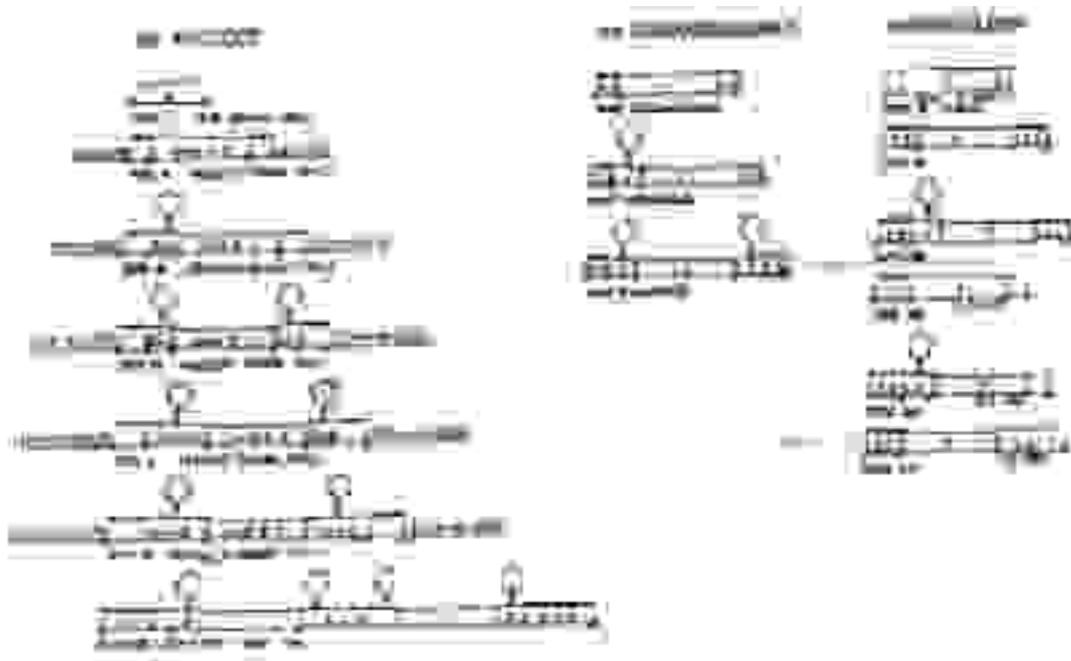


AUTONISTAS Y AUTOMIAS



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.



CAPITULO 3

DETERMINACIONES SOBRE LAS AREAS LIBRES

Artículo 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 programado 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.

Artículo 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.

Artículo 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 acaba-

do, 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.

CAPITULO 4

DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 documentalmen te bien provenga éste de captación propia, de derivación de conducción o red establecida con anterioridad.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 ésto 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 contraincendios 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.

Artículo 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.

Artículo 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 ésto 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 ésto 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.

Artículo 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.

Artículo 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 Comisaría de Aguas 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 hubiensen 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.

Artículo 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 especíles se estará a la discreción municipal.

Con respecto a las fosas sépticas (individuales o colectivas) podrán utilizarse en los casos señalados en el artículo 123 siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos lo que se justificará con el informe técnico pertinente.

Artículo 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.

CAPITULO 5

ENERGIA ELECTRICA

Artículo 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.

Artículo 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 VIAS DE UNIFORMIDAD	ILUMINACION	FACTOR
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.

Artículo 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.

CAPITULO 6

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 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.

Artículo 193.-De las disposiciones para la ordenación del subsuelo.

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.

Artículo 184.-Otras disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario.

La localización del mobiliario, 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.

Artículo 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 a los fines preceptuados por los artículos 68 a 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

TITULO V

Regulación del suelo urbano

CAPITULO 1

DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

Artículo 195.-Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que por cumplir las condiciones que determina el artículo 10, de la Ley del Suelo, han sido incluidos en esta clase y delimitados por este Plan General.

Su delimitación se expresa en el plano "E" de "Alineaciones" a escala 1/2.000, su ordenación y zonificación a efectos de aplicación de su normativa específica en el plano "D" de "Calificación", así como para las áreas sometidas a figuras de planeamiento y operaciones de distribución de cargas y beneficios, en los planos "C" "Clasificación y Gestión" y en sus fichas correspondientes, que integran el título IX de las presentes Normas.

Artículo 196.-Zonas.

El Suelo Urbano se regula estableciendo las siguientes Zonas a efectos de aplicación de normativa específica:

EDIFICIOS PROTEGIDOS

ZONA CENTRO (C)

ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA (MC)

ZONA DE ORDENACION ABIERTA (OA)

ZONA DE CIUDAD JARDIN (CJ)

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UA D)

ZONA DE ORDENACION EN COLONIA TRADICIONAL POPULAR (CTP)

ZONA DE INDUSTRIA (IND)

ZONA DE COMERCIO (CO)

ZONA HOTELERA (H)

A los efectos de precisar la normativa de aplicación a cada zona, se dividen estas en subzonas, que se diferencian por variaciones en el valor de algunos parámetros de la ordenación y la edificación, y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas diferenciales. Las subzonas se describen en el capítulo correspondiente a cada zona, en este título V.

Artículo 197.-Desarrollo del Plan General en el Suelo Urbano.

El desarrollo del Plan General en el Suelo Urbano exige la formulación de figuras de planeamiento y de operaciones de distribución de cargas y beneficios en las zonas en que se prevé expresamente, y en la forma en que se regula en el artículo 11 del capítulo 2 y artículo 23 del capítulo 3, del título I.

Excepto en las zonas antes referidas, el Ayuntamiento podrá conceder licencias de acuerdo con el Plan General sin necesidad de formulación de otros documentos urbanísticos sin perjuicio de la obligación de efectuar las cesiones pertinentes.

Artículo 198.-Ordenanzas de la edificación y usos.

Las Normas contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO 2

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION: DEFICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 199.-Parcela y solar.

Parcela: Se define como parcela toda porción de Suelo Urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Solar: Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Artículo 200.-*Definiciones relativas a la edificabilidad.*

1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas NO voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará a estos efectos en un cincuenta por ciento.

No serán computables: las plantas diáfanas, los accesos públicos bajo pórticos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas no cerradas.

2. Índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²/m²s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

3. Índice de edificabilidad neta para cada uso, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m²/m²s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

Artículo 201.-*Ocupación de parcela.*

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno podrán sobrepasar la ocupación máxima permitida más tendrán que respetar la separación a linderos públicos y privados de su ordenanza.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos 15- (Zonas Verdes) y 16- (Deportivo) de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 202.-*Alineación a vial.*

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales. Según las Ordenanzas específicas de cada zona, la alineación de la edificación coincidirá o no con la del vial.

Artículo 203.-*Línea de fachada.*

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

Artículo 204.-*Ancho de vial.*

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 205.-*Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.*

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

(*) Artículo 206.-*Criterios de medición de alturas.*

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.

2. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 70% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de intersección del plano superior del último forjado con el de sus fachadas exteriores y que en ningún punto tendrá más de 3,50 m. sobre la altura permitida. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 227 de estas Normas.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan incrementos de superficie edificada.

f) Las pérgolas y toldos con una altura máxima de 2,50 m.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

(*) Artículo 207.-*Aprovechamiento bajo cubierta.*

La cámara o desván existente bajo la cubierta, podrá habilitarse como espacio vividero, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Los paños del tejado o elementos que conformen el espacio bajo cubierta, deberán ser planos y la cara inferior de todos y cada uno de ellos deberán apoyar directamente sobre la cara superior del forjado del techo de la última planta en la línea definida por el alero máximo permitido; no considerándose a estos efectos la planta ático como última planta, sino la inmediatamente inferior al mismo. No considerándose a estos efectos la cubrición de las terrazas de la última planta, que necesariamente, tendrá

que ser plana. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales, salvo las medianeras y los hastiales o paños laterales de las cubiertas a "dos aguas".

2. La pendiente máxima de los planos que conforman el espacio bajo cubierta será del 70%.

3. La altura máxima de la cumbrera será 3,50 m.

4. No se podrá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts.

5. Los huecos que se abran en los planos de la cubierta se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Deberán tener una separación mínima de 1,50 m. a los bordes de los aleros (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).

b) Su longitud no debe ser mayor que tres veces su altura.

c) La separación entre dos huecos debe ser mayor que la mínima

d) La separación de un hueco a las medianeras, hastiales, limatasas y limahoyas deberá ser mayor que su mínima dimensión.

6. Los patios interiores cuyos paramentos, sean tangentes a un círculo de diámetro menor a 3 metros y con dimensiones máximas de lado de 3,50 m. podrán abrirse a través de la cubierta, aunque para ello tengan que disponerse en torno al patio cerramientos verticales sobre la última planta; si bien tales patios deberán mantener una separación mínima de 3 m. de las fachadas.

En los demás casos deberán disponerse los paños de cubierta teniendo en cuenta todas las fachadas del patio y cumpliendo todos los puntos anteriores.

7. En las zonas que tengan su edificabilidad limitada con un índice máximo computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vidivera mediante un cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima exterior en la cumbrera de 2 m.

8. El acceso a este espacio no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento

(*) Artículo 208.-Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

Se define un criterio único en el establecimiento de la cota de referencia (origen de la medición de alturas), tanto en edificios exentos como alineados a uno o más viales y demás espacios públicos:

Se tomará como plano origen de alturas, con la consideración de planta baja, la cota más alta de la parcela. Si el terreno es inclinado, el espacio existente bajo este plano tendrá la consideración de planta sótano, siempre y cuando la altura con respecto al terreno natural -o a la rasante de la o las calles en caso de alineación a vial-, medida en cualquier punto de la parcela, sea inferior a 1,50 m. Si la altura fuera igual o superior a 1,50 m., automáticamente ese espacio tendría la consideración de Planta Baja.

Concretamente, en los terrenos de pendiente acusada, el plano de planta baja deberá fragmentarse en los sectores necesarios para el cumplimiento de la condición anterior, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a los respectivos planos de referencia de las distintas plantas bajas así fragmentadas.

Ha de entenderse como terreno natural la rasante del mismo. En el supuesto de modificarse la misma mediante excavación se considerará como tal la resultante; en el supuesto de modificarse mediante relleno, tendrá tal consideración la anterior a su alteración.

En el segundo supuesto se establece la excepcionalidad de las parcelas cuyo terreno natural está bajo la rasante de los viales

que le dan servicio; habiéndose producido el desnivel como consecuencia de la ejecución de los viales de acuerdo con las normas de la buena construcción. En este supuesto se establece como rasante natural la línea ideal que une, transversal y normalmente a la bisectriz del ángulo que conforman ambos viales, los bordes interiores de las aceras de los mismos. En casos de parcelas con fachada a un sólo vial dicha línea será la que une el borde interior de la acera con un punto del terreno natural situado en la perpendicular a la acera a veinticinco metros (25) y a un metro cincuenta (1,50 m.) sobre el terreno.

El espacio existente entre dicha línea y el terreno natural podrá ser utilizado en concepto de bajo rasante; debiendo producirse el relleno de la parcela para conformar los nuevos planos de origen de alturas con los criterios enunciados en los párrafos anteriores.

1. Edificaciones alineadas en terrenos llanos o con pendiente inferior al 20%:

La cota de referencia se establece a partir de la Línea de Rasante, definida esta como sigue:

Cuando la alineación de la vía pública coincide con la de fachada, la línea de rasante es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical que contiene a la alineación de vía pública. Ver gráfico 1.

Cuando la alineación de vía pública es diferente de la de fachada se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 2) siempre que esta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m., de la definida en el párrafo anterior. Caso de encontrarse a cota superior en más de 1,50 m., se considerará línea de rasante la intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la superficie de acera (gráfico 3).

En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno se acojan al precepto expresado en gráfico 2 (gráfico 4).

La determinación de la cota de referencia o punto origen de la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía.

a) Si la línea de rasante es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 m., la cota de referencia se establece en el punto de fachada coincidente con la línea de rasante de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50., se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual, o inferior a 1,50 m, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 20

metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 metros de la linde medianera.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venta separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

1.4. Edificios en manzanas que no dispongan o dispongan parcialmente de espacio libre interior.

a) La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta. Esta norma se excepcionará en determinadas zonas del Suelo Urbano cuando sus correspondientes Normas así lo establezcan expresamente, dictando la Norma Específica sustitutoria.

b) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha, de las que formen la plaza o afluyan a esta, de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma que arriba se determina.

Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará como altura reguladora la que corresponda a la plaza, según se expresa en el párrafo anterior, y se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho de la calle de acceso. A partir de este punto la altura reguladora de la edificación será la correspondiente a dicha calle. El paramento originado por la diferencia de alturas será tratado como fachada y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas no se crearán servidumbres de ningún tipo. Se presentará proyecto de tratamiento de las medianeras colindantes a dichas zonas.

2. Edificaciones alineadas a vial en terrenos con pendiente superior al 20%:

Exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública coinciden y en terrenos con pendiente superior al 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

2.1. Vial a cota superior al terreno.

En este caso se medirá la altura reguladora en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa e el siguiente gráfico y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida en el gráfico 1, para terrenos de pendiente inferior al 20%. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que constituye el apartado siguiente:

(%)	d (m)
$20 < a < 30$	10,00
$30 < a < 40$	8,00
$40 < a$	5,00

2.2. Vial a cota inferior al terreno.

La medición de la altura máxima se hará de acuerdo con el apartado siguiente (Resto de edificaciones).

3.- Resto de edificaciones.

La cota de referencia o punto origen de alturas se establece a partir del plano de rasante, entendiéndose como tal la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regulación:

- Parcelas medianeras:

1.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2.- Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

- Parcelas medianeras a dos viales:

Se procederá como en el caso anterior pero considerando como alineación de vía pública a la de la calle a cota media más baja.

- Parcelas de esquina:

1.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2.- Determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso si esto no es posible, de aquel que equidista de los extremos.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

Se establece la excepcionalidad de las parcelas cuyo terreno natural está sobre la rasante del vial que le da servicio, y la diferencia de este y la calle sea superior a 2,50 m., medida la cota del terreno en línea paralela distante 2,50 m. del vial. En este supuesto el plano de rasante queda regulado como sigue:

1.- Determinación de los puntos extremos del terreno natural contenidos en línea paralela al vial distante 2,50 m., de este.

2.- Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

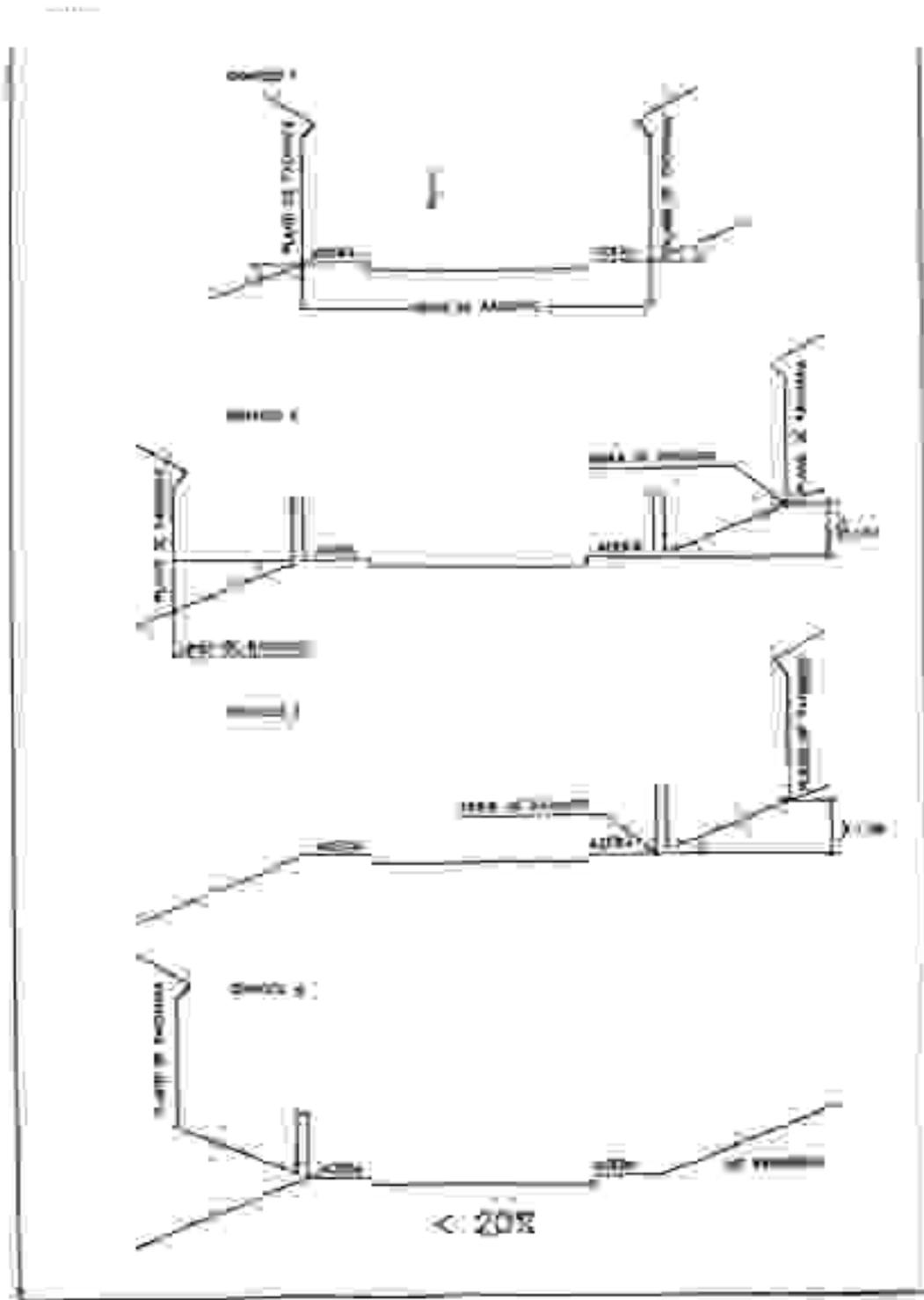
La cota de referencia se establece como el punto del plano de rasante que equisita de los planos de fachada de la edificación.

En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas.

En ningún caso la cara superior del forjado de planta podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 m. con relación al plano de rasante. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

G R A F I C O



(*) Artículo 209.-Planta Baja.

1. Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se ha señalado en el artículo anterior.

2. Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán será obligatorio dejar en Planta Baja (si la construcción va alineada al vial), o bien en la cerca de cerramiento -si la construcción se retranquea-, un chaflán definido en cualquier caso por la distancia de 3 metros a partir de la esquina en ambas fachadas. En casos excepcionales el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente.

Se exceptonan de esta obligatoriedad los solares situados en el casco histórico.

3. Para todos los casos.

a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,50 metros cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 metros para uso de vivienda.

b) No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

c) Los Altillos o Planta Baja partida se permiten en Planta Baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten Altillos, no

utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:

c.1. No podrá superar el 40 % de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

c.2. Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

(*) Artículo 210.-*Planta Sótano.*

1. Se define como *Planta Sótano* a la situada por debajo de la *Planta Baja*. En cualquier caso la *Planta Sótano*, quedará enterrada o semienterrada, sin sobresalir la cara superior del forjado que la cubre más de 1,50 m. sobre la línea de rasante o plano de rasante, ni del nivel definitivo del suelo exterior. En caso contrario se le considerará como *Planta Baja*.

Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

2. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie máxima de techo permitida en sótano no podrá sobrepasar el 20 % de la superficie de techo edificable del edificio. Su altura mínima será de 2,30 m.

3. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento

Artículo 211.-*Plantas Altas.*

1. Se define como *Planta Alta* a cualquier planta de edificación situada sobre la *Planta Baja*.

2. La altura libre de las *Plantas Altas* no será inferior a 2,50 m. para toda zona o sector. Las plantas diáfanas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,10 no contará a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.

Artículo 212.-*Medianería.*

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

Artículo 213.-*Manzana.*

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Artículo 214.-*Profundidad edificable.*

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

Artículo 215.-*Espacio libre interior de manzana.*

Es el espacio no ocupado por edificación que resulte aplicar las profundidades edificables.

Artículo 216.-*Retranqueos de la edificación a la alineación.*

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías. Puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- c) Retranqueo en las *Plantas Altas* de una edificación. d) Retranqueo en *Planta Baja* para formación de pórticos o soportales.

Artículo 217.-*Reglas sobre medianerías.*

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los mate-

riales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

Artículo 218.-*Reglas sobre retranqueos.*

1. No se permiten retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se prohíban por las correspondientes ordenanzas.

2. En las zonas o sectores en que expresamente se permita o prescriba, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales. En tales casos, las Ordenanzas específicas de cada Zona o sector fijarán las dimensiones de la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, que habrá de ser la misma en toda la extensión de la fachada retranqueada y nunca inferior a 3 metros, así como la altura libre, que no será inferior a 3,50 m.

3. No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Artículo 219.-*Cuerpos salientes.*

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a, este concepto los balcones o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.

4. Cálculo de superficies:

a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

c) En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra para todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50 % a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.

d) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

5. Se prohíben los cuerpos salientes en *Planta Baja* en las edificaciones adosadas y alineadas a vial.

6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la *Primera Planta*.

7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos-salientes deberán separarse al menos 0,80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.

8. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.

(*) Artículo 220.-Elementos salientes.

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cms. respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que: 1.-) den frente a calle de más de 6 metros de ancho; 2.-) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial; y 3.-) cumplan la condición c) siguiente.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cms., y con un máximo de 1,50 metros y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.

d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 m. de ancho, y hasta un máximo de 0,90 m. para las calles de 20 o más metros. La cubrición de las terrazas voladas de la última planta mediante forjado plano no tienen el concepto de aleros.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

3. Los elementos mecánicos de las instalaciones en fachada no podrán sobresalir de esta en ninguna de las plantas del edificio.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento

Artículo 221.-Ventilación e iluminación.

a) Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación.

b) La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

c) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

Artículo 222.-Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación~ será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

Artículo 223.-Patios de Luces.

1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial y son mixtos los abiertos a estos espacios.

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 2 metros para edificios de hasta PB + 2, y no siendo el patio mancomunado, y de 3 metros en los demás supuestos. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (N.º de Plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2	8
Hasta 3	12
Hasta 4	14
Hasta 5	16
Más de 5	20

4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

6. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente. Salvo que la última este retranqueada un mínimo de 3 m., en cuyo caso no se considerará.

c) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

d) Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

Artículo 224.-Patios de Ventilación.

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.

3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Luces (N.º de Plantas)	Superficie mínima (m2)
Hasta 2	5
Hasta 3	7
Hasta 4	9
Hasta 5	11
Más de 5	15

4. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20 % superior a la del patio.

Artículo 225.-*Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.*

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los linderos laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

2. Los sótanos e instalaciones deportivas -excepto piscinas- o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

Artículo 226.-*Condiciones de cerramiento.*

a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura máxima. Tal cerramiento tiene carácter provisional. Con la solicitud de licencia de obra de edificación, el cerramiento se adecuará a lo regulado para parcelas edificadas.

a-1) Se situará en el límite de la propiedad; siempre y cuando no entorpezca el tránsito de personas o vehículos.

b) Parcelas edificadas con fachadas no alineadas a vial:

b-1) Vallas alineadas a vial: Tendrán una altura máxima de 2,00 m., los cuales se realizarán hasta 0,80 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y el resto con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

b-2) Muros alineados a vial: Excepcionalmente, en terrenos a cota superior al vial a que da frente la parcela, se permitirá la construcción de muros de contención en la alineación a vial público con altura igual a la diferencia de cota entre la del vial y la del terreno, medida esta última en línea paralela distante 5 m., de la alineación de calle, máximo absoluto de 4 m. Sobre este muro podrá disponerse cerramiento ligero y transparente a altura máxima 1,20 m. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de la calle, respecto a los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.

Estos muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

b-3) Muros medianeros: En las lindes medianeras podrá alterarse la rasante natural del terreno real un máximo de 1,50 m. en cada una de las parcelas colindantes. Sobre los muros resultantes podrán disponerse vallas de altura máxima de 2,00 m., siendo los 0,50 m. primeros en material macizo y el resto de cerramiento ligero y transparente.

En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

c) Cerramientos provisionales de obras.

La valla de obra tendrá una altura mínima de 2,00 metros y se situará a un máximo de 0,60 m. del bordillo de la acera. Si como consecuencia de la aplicación de las determinaciones anteriores resultare un espacio entre la valla y la alineación de fachada inferior a 1 metro, o cuando por circunstancias especiales no fuere aconsejable la aplicación de la norma, el Ayuntamiento, en el acto de concesión de la licencia, fijará las condiciones y características del vallado.

Artículo 227.-*Elementos técnicos de las instalaciones.*

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Artículo 228.-*Casos particulares: Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.*

1. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas Ordenanzas específicas de Zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación; salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos.

2. En los edificios para uso de aparcamientos, y salvo que se disponga lo contrario en las Ordenanzas específicas de Zona, los parámetros reguladores de la edificación serán, exclusivamente, la altura máxima edificable y la, separación a linderos públicos y privados. La altura libre de Planta Baja tendrá un máximo de 4,50 m. y un mínimo de 3,50. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2,30. En todo, caso la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza.

CAPITULO 3

EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 229.-*Delimitación del área de aplicación.*

El área de aplicación de la Ordenanza de "Edificios Protegidos" de este Plan General se extiende a la totalidad del ámbito regula-

do por el Plan, esto es, al Término Municipal de Vélez-Málaga, se representan en el Plano "D" Calificación y "B" Usos del suelo no urbanizable. Protecciones.

Artículo 230.-Consideración de Ordenanza.

A los efectos de aplicación de estas Normas para la Regulación del Suelo Urbano la Ordenanza de "Edificios Protegidos" además de su consideración como tal tiene la de una zona de las 9 en que se divide el Suelo Urbano, constituido de forma discontinua por los edificios protegidos.

En desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento podrá incluir los edificios que estime oportuno de entre los que integran el listado de edificios protegidos según la presente calificación, dentro de un "Catálogo de Edificios Protegidos" según la denominación, tramitación y régimen jurídico establecido en el artículo 93 de la Ley del Suelo y los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 231.-Niveles de Protección.

Se establecen dos niveles de Protección:

1. Nivel de "Protección Integral". Comprende los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

2. Nivel de "Protección Arquitectónica". Comprende los edificios y ordenaciones urbanas que, por su valor arquitectónico y su articulación en la trama, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan.

Artículo 232.-Condiciones generales de la Edificación.

La Normativa que específicamente regula la edificación en cada nivel de Protección de este capítulo tiene carácter sustantivo en su aplicación a los edificios catalogados. Sin perjuicio de ello, y con carácter subsidiario y complementario, serán de aplicación las prescripciones contenidas en el capítulo 2.- del presente título: "DEFINICIONES DE CARACTER GENERAL".

Artículo 233.-Revisión del listado de los "Edificios Protegidos".

Los "Edificios Protegidos" tanto en su nivel de Protección "Integral" como "Arquitectónica", podrán ser revisados anualmente por el Ayuntamiento, ampliando el listado y las condiciones de protección establecidas.

SECCION PRIMERA

Nivel de "Protección integral"

Artículo 234.-Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y/o por razones histórico-artísticas, con el fin de preservar todas sus características arquitectónicas.

La relación de estos se expresa en el siguiente listado:

LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCION INTEGRAL

- 1.- Cruz del Cordero.
- 2.- Hospital de San Juan de Dios.
- 3.- Iglesia de Santa María.
- 4.- Convento de las Claras.
- 5.- Torre de la Fortaleza.
- 6.- Camarín N- Sra. de la Piedad.
- 7.- Cinturón exterior de la Muralla.
- 8.- Fuente de Fernando VI.
- 9.- Puerta Real.
- 10.- Iglesia de San José de la Soledad.
- 11.- Iglesia de San Juan Bautista.
- 12.- Casa de Cervantes.
- 13.- Casa del Palacio.
- 14.- Convento de Jesús, María y José.
- 15.- Convento de Santiago.

- 16.- Ermita de N- Sra. de los Remedios.
- 17.- Cruz del Arrabal.
- 18.- Puerta de Antequera (Arco de San Pascual).
- 19.- Capilla de Sta. Rosalía.
- 20.- Ermita de San Sebastián.
- 21.- Fuente de la Plaza de la Gloria.
- 22.- Casa del Robledillo.
- 23.- Casa de Bascán.
- 24.- Castillo del Marqués.
- 25.- Capilla de los canteros de la Catedral de Málaga.
- 26.- Torre de la Atalaya.
- 27.- Torre del despoblado de Iberos.
- 28.- torre del despoblado de Almayate Alto.
- 29.- Ermita de Almayate Alto.
- 30.- Torre de Chilches.
- 31.- Torre Moya o Torre Gorda.
- 32.- Torre del Jaral.
- 33.- Tumba Fenicia de Toscanos.
- 34.- Torre del Río Vélez.
- 35.- Torre del Mar.
- 36.- Castillo de Lagos.
- 37.- Torre de Lagos.

Artículo 235.-Condiciones de edificación.

1. Se admitirán únicamente las obras de conservación y restauración cuya finalidad sea el mantenimiento y refuerzo de los elementos estructurales y mejora de las instalaciones de los edificios.

2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

3. Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

4. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General.

5. Los Proyectos de renovación de Plantas Bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos, habrán de ser redactados por técnico competente y habrán de observar estrictamente la condición de situar los huecos de fachada en los ejes de simetría de los huecos correspondientes de las Plantas Altas, debiendo coincidir las alturas de todos los dinteles, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes. Las condiciones de ejecución material serán las mismas que las que se especifican para las Normas del CENTRO, si bien, y en todo caso, deberán respetarse la continuidad y homogeneidad de tratamiento con las plantas superiores.

Artículo 236.-Condiciones de uso.

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes excepto en los casos siguientes:

a) Que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

b) Sólo podrá mantenerse el Uso Industrial si es de Primera Categoría, de acuerdo con la Normativa específica definida en el capítulo 3.-, título II, de estas Normas.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se entienden por "Usos preexistentes" exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y como mínimo, cuando es ello preceptivo, poseen licencia de Apertura.

Los edificios de "Protección Integral" podrán albergar usos diferentes a los preexistentes siempre que estos sean autorizados por "La Comisión de Protección del Patrimonio" en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de estos.

Artículo 237.-*Legitimación de expropiaciones*

En caso de inutilización o abandono de un edificio catalogado en este Nivel de Protección, queda legitimada su expropiación en los términos previstos por la Ley del Suelo.

SECCION SEGUNDA

Nivel de "Protección arquitectónica"

Artículo 238.-*Definición y ámbito de aplicación.*

Comprende los edificios y conjuntos urbanos que por su valor arquitectónico y su correcta disposición a la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano.

La situación de los edificios se identifica en el plano "D" Calificación y "B" Usos del suelo no urbanizable. Protecciones.

Artículo 239.-*Condiciones de edificación.*

1. Se admiten las obras de conservación, restauración y las que tengan por finalidad el mantenimiento y refuerzo de sus elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, así como mejora de sus instalaciones.

2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

3. Se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y todos los elementos arquitectónicos de sus fachadas.

4. Se permiten también obras de adecuación de la edificación existente a los parámetros de la Ordenanza específica de la Zona en donde se encuentra enclavada dicha edificación, así como la transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales sin afectar a sus respectivas fachadas y remates exteriores, y todo ello siempre que el previo informe de la Comisión de Protección del Patrimonio o de los propios Servicios Técnicos Municipales así lo autorizase para cada caso en concreto.

5. Los Proyectos de renovación de Plantas Bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos, habrán de ser redactados por técnico competente, y habrán de observar estrictamente la condición de situar los huecos de fachada en los ejes de simetría de los huecos correspondientes de las Plantas Altas, debiendo coincidir las alturas de todos los dinteles, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes. Las condiciones de ejecución material serán las mismas que las que se especifican para las Normas del CENTRO, si bien, y en todo caso, deberán respetarse la continuidad y homogeneidad de tratamiento con las plantas superiores.

6. Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la Planta Baja, no debiendo sobresalir más de 50 cms. de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño la discreción y el respeto a la calidad arquitectónica del edificio.

Excepto en las Plantas Bajas, se prohíbe todo tipo de rótulos en fachada, es decir, en Plantas Altas y sobre las cubiertas de los edificios.

Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan General para que los rótulos existentes 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.

7. Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratadas con sujeción a un Proyecto de iniciativa Municipal, específico para cada caso. La ejecución de dicho Proyecto correrá a cargo de la propiedad.

8. No es obligatorio disponer de aparcamientos dentro del propio edificio.

Artículo 240.-*Condiciones de uso.*

La regulación de usos en el área central de la ciudad y en los edificios protegidos fuera de este área tiene por objeto mantener o recuperar un tipo de actividades que contribuya a la revitalización y mantenimiento del edificio en sí, de su entorno inmediato, y, en general, de todo el CENTRO de la ciudad. Por estas razones, que singularizan a estos edificios en la ciudad y valoran el mantenimiento de las actividades como una de las medidas indispensables dentro de una política global de recuperación del Centro, la regulación de usos para estos casos conlleva un mayor grado de complejidad y definición normativa.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Arquitectónica se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, excepto en los casos siguientes:

a) Que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

b) Sólo podrá mantenerse el Uso Industrial si es de Primera Categoría, de acuerdo con la Normativa específica definida en el capítulo 3.-, título II de estas Normas.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se entiende por "usos preexistentes" exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad, y como mínimo, cuando es ello preceptivo, poseen Licencia de Apertura.

2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior, se permiten los usos siguientes:

a) Uso de vivienda.

Se permite este uso en todas las plantas del edificio. Con carácter excepcional y específico para los edificios protegidos en este nivel se permitirán viviendas interiores, siempre y cuando sus dormitorios y estancias se abran a un patio en el que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro en todas las plantas sea un tercio de la altura total del edificio, con un mínimo de 3,00 metros.

b) Uso de aparcamiento.

No es obligatoria la disposición de aparcamientos. En caso de destinarse la Planta Baja a aparcamientos, deberá dejarse libre la primera crujía de fachada (como mínimo una crujía de 5,00 m.), destinada a Locales Comerciales, vivienda u otro uso que no impide mantener la calidad arquitectónica de la fachada en esta planta.

c) Uso de oficinas y uso comercial.

Se permiten los usos de oficinas y comercial siempre que la superficie que se destine a este uso no supere los 150 m² por unidad de local o una unidad de división horizontal completa, y, en cualquier caso, sin superar los 250 m².

Las oficinas cuya actividad sea la de asistencia pública de la Administración se excepcionan de esta regulación por su carácter de equipamientos y se permiten sin restricciones.

d) Uso industrial.

Se permite exclusivamente en su Primera Categoría, con superficie máxima de local de 150 m² O una unidad de división horizontal completa, y, en cualquier caso, sin superar los 250 m².

e) Uso hotelero.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

f) Uso de hostelería.

Exclusivamente en Planta Baja, Primera y Sótano.

g) Uso de alojamiento comunitario.

h) Uso recreativo.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano.

No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

i) Uso de asistencia sanitaria.

j) Se permiten sin restricción los propios de asistencia pública de la Administración Los de carácter privado se permiten debiendo atenderse a la regulación del uso de oficina anteriormente estableci-

da. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado.

- k) Uso educativo.
- l) Uso cultural.
- m) Uso religioso.
- n) Uso deportivo.

Con las mismas regulaciones del Uso de Oficinas.

- o) Uso de protección.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

3. Todos los usos permitidos para los edificios con este Nivel de Protección Arquitectónica tendrán, además de las anteriormente reguladas, la limitación de no resultar manifiestamente inconvenientes para la conservación de las características del edificio que motivan su protección.

4. El listado de edificios con este nivel es:

- 1.- C/. Félix Lomas n- 2 y 4.
- 2.- C/. de las tiendas n- 53.
- 3.- Plaza de España n- 5, 6 y 7.
- 4.- C/. Romero Pozo n- 1, 2.
- 5.- Plaza de España n- 3.
- 6.- C/. Magdalena n- 7.
- 7.- C/. San Francisco n- 14.
- 8.- C/. de la Silla n- 11.
- 9.- Plaza de las Carmelitas n- 3. Casa de los Madrileños.
- 10.- C/. de la Carrera n- 23.
- 11.- C/. de la Silla n- 11.
- 12.- C/. Cristo n- 3 y 5.
- 13.- C/. Salvador Rueda n- 48 y 50.
- 14.- C/. Félix Lomas n- 27 (De las Monjas).
- 15.- C/. Carrera de San Francisco n- 12.
- 16.- C/. Carrera de San Francisco n- 4.
- 17.- C/. Luis de Rute n- 5.
- 18.- C/. Carrera de San Francisco n- 1 y 3.
- 19.- Viviendas obra sindical del Hogar.
- 20.- C/. Félix Lomas n- 10, 12.
- 21.- C/. Felix Tellez Macías n-2.
- 23.- C/. de las Tiendas n- 16.
- 24.- C/. San Francisco n- 1.
- 25.- C/. San Francisco n- 3.
- 26.- C/. Callejón de la Silla n- 1.
- 27.- Plaza de la Santa Cruz n- 11.
- 28.- Plaza de la Santa Cruz n- 5.
- 29.- C/. Lope de Vega n- 8.
- 30.- C/. Portichuelo n- 2 y 4.
- 33.- C/. Federico Vahey n- 3.
- 34.- C/. Federico Macías n- 10.
- 35.- C/. Salvador Rueda n- 45 y 47.
- 36.- San Isidro n- 6 (Cámara Agraria).
- 37.- C/. Salvador Rueda n- 35.
- 38.- C/. Magdalena n- 4.
- 39.- C/. Fernández Palma n- 2.
- 40.- C/. Federico Vahey n- 1.
- 41.- C/. San Juan n- 10.
- 42.- C/. de las Tiendas n- 31.
- 43.- C/. de las Tiendas n- 42.
- 44.- C/. de las Tiendas n- 44.
- 45.- C/. de las Tiendas n- 54.
- 46.- C/. Félix Lomas n- 20.
- 47.- C/. Félix Lomas n- 6 y 8.
- 48.- C/. Juan Bautista Hurtado n-9.
- 49.- C/. Salvador Rueda n- 20.
- 50.- C/. Salvador Rueda n- 5.
- 51.- C/. Salvador Rueda n- 4.
- 52.- Camarín Virgen de los Desamparados.
- 53.- Pozo del Almecín.
- 54.- Casas de los Canteros.

55.- Torre del Mar.

56.- Casa Baron.

57.- Cortijo de los Toscanos.

58.- Naves y Chimeneas de la Antigua Azucarera.

Artículo 241.-*Comisión de Protección del Patrimonio.*

Tras la aprobación definitiva del Plan, y por los órganos de gestión municipal competentes, se creará una comisión técnica denominada "Comisión de Protección del Patrimonio", cuya misión específica será realizar los informes de carácter preceptivo previos a todos los actos sometidos a licencia a los que se hace mención en el capítulo 4.- del título I de las presentes Normas, así como los expedientes de ruina que se encuentren dentro del ámbito de los EDIFICIOS PROTEGIDOS y la Zona CENTRO, subzona Casco y Ensanche Histórico.

En el acto de constitución de dicha Comisión, que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento Pleno, se establecerán unos Estatutos y Normas internas de funcionamiento, así como la designación de los miembros e instituciones que la compongan, entre los que deberá contarse, en cualquier caso, una representación de los órganos de gestión municipal.

Artículo 242.-*Tramitación.*

Además de los documentos exigidos en las Normas Generales, la solicitud de licencias de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser representada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico, y justificación de su conservación en la propuesta de intervención.

d) El proyecto del edificio incluirá el tratamiento y diseño de la fachada de la Planta Baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.

f) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio preexistente.

g) Descripción fotográfica del edificio preexistente cuanto menos en formato 10 x 24.

h) Detalle pormenorizado de usos actuales.

i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación preexistente.

CAPITULO 4

ZONA CENTRO

Artículo 243.-*Definición.*

Las presentes Normas son de aplicación a todos los edificios comprendidos en el área CENTRO que se define en el artículo siguiente y que no hayan sido incluidos en el capítulo anterior como EDIFICIOS DE PROTECCION INTEGRAL.

Son edificios incluidos en tramas correspondientes a procesos de urbanización histórica, de las que se pretende conservar y proteger la relación de su arquitectura con el espacio urbano, permitiendo y regulando la renovación de la edificación.

Artículo 244.-*Ambito de aplicación.*

La zona objeto de aplicación de las Normas de Centro es la delimitada bajo ese concepto en el plano "A" de este Plan General a escala 1/2.000, "Calificación".

Artículo 245.-*Delimitación de las Sub-zonas.*

El área delimitada como zona CENTRO, constituye la zona más representativa de la ciudad en cuanto a sus aspectos de loca-

lización de actividades y funciones de centralidad, no sólo dentro de la propia ciudad sino también del Municipio.

A los efectos de aplicación de la presente Normativa se distingue, dentro de la zona, dos subzonas cuyas principales características diferenciadoras, se exponen a continuación:

1. "CASCO HISTORICO" TRADICIONAL POPULAR. Subzona definida dentro de los límites conocidos como "La Villa" donde la edificación popular ha predominado sobre cualquier otra, con características peculiares debidas a una topografía generalmente accidentada, parcelaciones menudas e irregulares, grandes ocupaciones de parcela y composición libre de fachada.

2. "CASCO Y ENSANCHE HISTORICO". Formado por los núcleos tradicionales en que la edificación predominante se debe a un diseño previo, la parcelación es generalmente estrecha y profunda. En el casco las intervenciones anteriores a las Normas Subsidiarias, no alteraron sustancialmente el paisaje urbano; mientras que en los ensanches históricos sí se produjo una utilización más intensa del suelo.

Artículo 246.-*Objetivos de la intervención.*

Los principales objetivos de la intervención en la zona CENTRO, a los que se entenderán supeditadas las Normas, son los siguientes:

1. Recuperación y conservación de la estructura urbana y su tipología edificatoria mediante procesos de rehabilitación.

2. Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida en el proceso edificatorio.

3. Mantenimiento de la población existente y captación, mediante las actuaciones y procesos de renovación, de nueva población en las áreas degradadas.

4. Controlar las actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional.

5. Mejorar la accesibilidad y circulaciones interiores, así como la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas.

6. Mejorar el medio ambiente y el paisaje urbano, y la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de la zona.

Artículo 247.-*Condiciones de la ordenación.*

1. Alineaciones y rasantes.

Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de las indicadas en los Planos como alineaciones de nuevo trazado. Es preceptivo en todos los casos y de forma previa a la petición de licencia, la solicitud al Excmo. Ayuntamiento del señalamiento de alineaciones y rasantes. No se admiten en la zona CENTRO retranqueos de ningún tipo que no hayan sido expresamente fijados por el Plan General.

2. Parcelación.

Cuando se trate de actuaciones en parcelas mayores de 1.300 m², será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante.

En la zona A (La Villa) la parcela mínima es de 100 m. con dimensión mínima de fachada de 6,00 m. En la zona B (Cascos y Ensanche Históricos) la parcela mínima se fija en 120 m², con una dimensión mínima en fachadas de 6,00 m. Se exceptúan las parcelas de menor tamaño y dimensiones que estuvieran registradas con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este Plan General. para las que no se determina superficie ni dimensiones mínimas.

Artículo 248.-*Condiciones de edificación.*

1. Para los edificios de esta zona que resulten ser conformes con la ordenación y la calificación del suelo, se permiten las obras de conservación, restauración y consolidación de acuerdo en todos sus términos con lo regulado en el artículo 239 precedente. para el "Nivel de protección arquitectónica", aún cuando sean disconformes con las condiciones de edificación previstas con carácter general para la zona CENTRO.

2. Las obras de sustitución de los edificios existentes y las de obra nueva sobre solares. habrán de atenerse en todos sus términos a las Normas que se contienen en los siguientes artículos de este capítulo.

Artículo 249.-*Profundidad edificable, ocupación y patios.*

Por tratarse de una zona urbana histórica, en la Zona CENTRO el patio constituye uno de los elementos estructurales fundamentales, definiendo profundamente la morfología de esta trama. El patio deberá mantener, pues, esa función estructurante, sin quedar reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas.

Se distinguen dos tipos de patios:

1. **Tipo A:** Son aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores .

Dichos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura total del edificio o en su defecto al ancho de fachada. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto.

b) Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, incluida la Planta Baja, debiendo disponerse los accesos a las viviendas a través de la planta del patio, a cuyo efecto se dispondrá un espacio libre de acceso directo de la calle al patio de dimensión mínima de 2,00 m. si es peatonal y 3,00 m. si es también para tránsito de vehículos.

2. **Tipo B:** Cuando los patios no se destinen a iluminación o ventilación de viviendas interiores o bien sean Patios de Luces, las dimensiones y superficies se ajustarán a las establecidas con carácter general en el artículo 224.

Artículo 250.-*Número de plantas sobre rasante y alturas.*

El número de plantas sobre rasantes y la altura máxima de la edificación, vendrán dadas por la "Catalogación de calles del CENTRO" y según los distintos grados que a continuación se relacionan:

ZONA A.- La Villa.

Grado de Calle	N.- máximo de Plantas	Altura máxima
I	PB+1	7,00

ZONA B.- Casco y Ensanche Histórico.

Grado de Calle	N.- Obligatorio de Plantas	Altura máxima
I	PB+1	7,00
II	PB+2	10,00
III	PB+3	12,60

En general, la altura libre de Planta Baja tendrá un máximo de 3,50 y un mínimo de 3 m. No obstante, sobre esta condición prevalecerá la de que las alturas libres de Plantas Bajas y Altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas en el conjunto de la fachada de calle. En todo caso la altura libre de las Plantas Altas será como mínimo de 2,50 metros.

Para los viales de nueva apertura y aquellos otros que no figuren en la relación de "Catalogación de calles del CENTRO", el número obligatorio de plantas y la altura máxima de la edificación, vendrán dadas por su relación con el ancho del vial al que la edificación dé frente, de acuerdo con las siguientes tablas:

Ancho de Calle	N.- Obligatorio de Plantas	Altura máxima
Hasta 3,50 m.	PB+1	7,00 m.
Más de 3,50 m. hasta 7,50 m.	PB+2	10,00 m.
Más de 7,50 m. hasta 12,50 m.	PB+3	12,60 m.

Artículo 251.-*Tratamiento de la última planta como "ático".*

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático.

a) La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con inclinación máxima del 75%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las respectivas fachadas (principales y posteriores) no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la anchura de los huecos no sea superior al 40% de las longitudes de fachadas respectivas, y su altura, medida en el sentido de la pendiente, sea inferior al 25% de la longitud total de la pendiente.

Igualmente se podrá interrumpir el paño de cubierta, para conseguir huecos en paños verticales, siempre que además de las condiciones anteriores se cumple que la situación del tramo plano de cubierta se separe un mínimo de 2,50 m. de la fachada del edificio y su superficie total no supere el 20% del paño de cubierta en que se sitúe ni superar el 40% de la longitud de la fachada.

No se permite sin embargo la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta con excepción de las chimeneas o shunts.

Las crujías paralelas a fachadas verterán aguas a la calle. Las crujías apoyadas en las medianeras tendrán cubiertas a un agua y verterán agua siempre al patio.

b) Se dispondrán terrazas plantas con las siguientes limitaciones:

1.- Se separarán del plano de facha 2,5 m. medidos perpendicularmente al mismo.

2.- La superficie total de estas terrazas no superará el 20% de la superficie total de la planta ático.

Artículo 252.-*Medianerías.*

Las medianerías que se produzcan como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratados con sujeción a un Proyecto específico para cada caso, según las directrices de los órganos de gestión municipales. La ejecución de dicho proyecto correrá a cargo de la propiedad.

Artículo 253.-*Retranqueos.*

Se prohíbe todo tipo de retranqueos en Plantas Altas y Bajas.

Artículo 254.-*Cuerpos salientes.*

Se prohíbe todo tipo de cuerpos salientes en fachadas y patios, a excepción de balcones y miradores acristalados con un vuelo máximo de 0,75 metros y una longitud máxima de 2,00 metros.

Artículo 255.-*Elementos salientes.*

Se prohíbe todo tipo de elementos salientes en fachadas y patios, a excepción de:

a) Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0.30 m.

b) Zócalos, sin sobresalir del paramento de fachada más de 5 cms.

Artículo 256.-*Criterios de composición y modulación.*

a) Los huecos de la planta baja deberán quedar definidos en el proyecto de edificación al mismo nivel que en las plantas altas, guardando una relación compositiva con éstas últimas.

b) En las fachadas, como máximo, la superficie de los huecos no será superior al 50 % de la superficie total de la fachada.

c) Por lo general, la altura de los dinteles será común para todos los huecos.

d) Los proyectos de edificación deberán ir acompañados de un estudio que justifique su integración con la composición y estilo de los edificios colindantes.

e) En los huecos que se proyecten deberá prevalecer la dimensión vertical sobre la horizontal.

(*) Artículo 257.-*Condiciones de ejecución material.*

Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de los elementos arquitectónicos en las áreas urbanas objeto de la presente Ordenanza, se respetarán las siguientes condiciones de ejecución material.

1. Cubiertas:

Para la formación de las cubiertas inclinadas se utilizarán tejas curvas, cerámicas en su color natural, vidriadas o paneles con tratamiento exterior. Las aguas pluviales se recogerán en canalones y serán conducidas mediante bajantes a red general de alcantarillado. Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento o chapa metálica.

2. Miradores acristalados:

Deberán tener las proporciones y composición de los existentes en las tipologías arquitectónicas del XIX. Sólo se permitirán los siguientes materiales: madera, (en su color o pintada), o hierro.

3. Revestimientos de fachada:

Por lo general, los revestimientos de fachada serán de cal, pintura de exterior sobre enfoscados y revocos o al estuco. El uso de otros materiales tales como ladrillo visto, piedra natural o artificial o azulejos cerámicos deberá quedar restringido sólo a elementos parciales tales como zócalos, cenefas o motivos decorativos, y siempre que no adquieran un valor preponderante en las texturas generales de la fachada. En todo caso dichos materiales, y su utilización en el edificio, habrán de ser expresamente consignados en el proyecto para recibir la aprobación de la Comisión de Protección del Patrimonio a que se hace referencia en el artículo 241.

4. Aleros y Balcones:

En ningún caso, estos elementos deberán ser considerados como prolongaciones de forjado, debiendo tener sus elementos estructurales un canto máximo de 15 cms.

5. Escaleras:

Podrán estar iluminadas y ventiladas por lucernarios cenitales. En este caso deberá dejar un espacio libre (ojo de escalera) en donde se pueda inscribir un círculo mínimo de 1,00 m. de diámetro. El lucernario se construirá con vidrios armados y perfilaría metálica. La escalera podrá estar situada en cualquier posición del patio o dentro del espacio peatonal que une el patio con la calle de fachada.

6. Rótulos comerciales:

Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la Planta Baja de la propia fachada del comercio o local al que correspondan. No podrán disponerse fuera de los límites de la Planta Baja, y no sobresaldrán más de 50 cms. de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren con el estilo del edificio y en el propio entorno ambiental de la zona.

Se prohíbe todo tipo de rótulos en Plantas Altas, y sobre las cubiertas de los edificios.

Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan General para que los rótulos existentes que no cumplieran con lo regulado anteriormente se adapten a la presente normativa.

7. Rótulos comerciales en los espacios públicos:

Con carácter general, se prohíbe todo tipo de rótulo comercial situado sobre los espacios públicos de la zona CENTRO, (jardines, plazas o en el espacio viario), ya sean elementos ligeros desmontables o elementos fijos.

Con carácter excepcional podrán autorizarse aquellos que a juicio de la Comisión del Patrimonio sintonicen con el carácter del paisaje urbano y no supongan una perturbación para la contemplación de elementos singulares de este, así como de los edificios catalogados en el capítulo anterior.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

Artículo 258.-Tramitación.

1. Proyectos de obras de restauración.

Los documentos exigidos serán los especificados en el apartado correspondiente al nivel de "Protección Arquitectónica".

2. Proyectos de obra de nueva planta.

Además de los documentos exigidos con carácter general por estas Normas en su título I, la solicitud de licencias de obras incluirá la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

c) El proyecto del edificio incluirá el tratamiento de fachada de la Planta Baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

d) Alzado del tramo o tramos de calle donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.

e) Descripción fotográfica en formato 18x24 del edificio existente.

f) En donde, bien por las características del uso del edificio o porque la renovación urbana producida en el entorno inmediato no permita la aplicación estricta de algunos de los parámetros de composición de la Ordenanza de CENTRO, se tramitarán los proyectos mediante una propuesta previa ante la Comisión del Patrimonio o en su defecto, los órganos de gestión municipales, en donde la exención de tales parámetros quede suficientemente justificada.

3. Derribos.

La solicitud de licencia de demolición en esta zona deberá ir acompañada de la petición de licencia de construcción del edificio que haya de sustituir a aquel cuya demolición se propone, habiendo de ser conjunta la concesión o denegación de ambas licencias.

Se exceptúan de esta condición los casos de fuerza mayor derivados de la declaración de ruina inminente del propio edificio.

Artículo 259.-Condiciones de uso.

La regulación de usos en el área central de la ciudad tiene como objetivo contribuir a la revitalización de la zona manteniendo o recuperando las actividades de centralidad y la residencia, que, junto con las intervenciones sobre la trama urbana y las políticas sectoriales que deben desarrollarse, determinarán la funcionalidad del Centro en el Sistema Urbano. Por estas razones, que singularizan a esta pieza en la ciudad y valoran las actividades de centralidad como elementos fundamentales de la estructura urbana, la regulación de usos que en esta zona se establece incorpora un mayor grado de complejidad y casuística normativa.

1. En las actuaciones sobre los edificios que tengan por finalidad su conservación en la forma que define el artículo 248 "Condiciones de la Edificación", se permite el mantenimiento de los usos preexistentes. Sin embargo el uso industrial sólo podrá mantenerse si es de Primera Categoría, de acuerdo con la normativa específica que regula este uso en el capítulo 3.-, título II.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se entiende por "usos preexistentes", exclusivamente aquellos que tienen regularización legal y administrativamente su actividad, y como mínimo, cuando es ello preceptivo, poseen Licencia de Apertura y Alta en el Impuesto de Radicación.

2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma contenida en el párrafo anterior, se establece la siguiente regulación de usos, que será de aplicación en:

- Cambio de una actividad en un edificio.
- Sustitución de edificios.
- Edificios de nueva planta.

Los usos permitidos son los siguientes:

a) Uso de vivienda.

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas de la edificación. Asimismo se permiten viviendas interiores (entendidas como tales aquellas en que ninguna de sus dependencias tiene hue-

cos a calles), siempre y cuando los huecos de las mismas den a patios que cumplan las condiciones que se regulan en este capítulo. Los accesos se producirán desde el interior del patio, situándose los portales en las crujías interiores.

b) Uso de aparcamiento.

No es obligatorio disponer de aparcamiento propio en los edificios para uso de vivienda en los siguientes casos:

1.- En las obras de "restauración" sobre la edificación existente.

2.- Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 300 m².

3.- Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior (entre fachadas de edificación) a los 6,00 m.

4.- Cuando el ancho de fachada es inferior a los 6,00 m.

En el resto de los casos será obligatorio proyectar dentro del propio solar un aparcamiento por vivienda, en Planta Baja o en Sótano. La entrada al aparcamiento deberá proyectarse unida a la entrada o portal de las viviendas, formando una sola unidad compositiva. En el caso de utilizar la Planta Baja para aparcamientos, deberá dedicarse a local comercial o vivienda al menos la primera crujía que dé frente a fachada de vía pública. Dicha crujía destinada a local comercial o vivienda deberá tener un fondo mínimo de 3,5 metros.

Se permiten los edificios destinados a uso exclusivo de aparcamientos en los solares que el Plan señala a este efecto y también en aquellos otros que en base a una propuesta justificada por parte de la propiedad sea admitida por los órganos de gestión urbanística del Ayuntamiento. Para estos casos las condiciones reguladoras de la edificación son las que se expresan en el artículo 228, apartado 2 de estas Normas, debiendo estudiarse su integración arquitectónica con el entorno urbano.

c) Uso de oficinas y uso comercial.

Se permiten los usos de oficinas y comercial.

Las oficinas cuya actividad sea la de asistencia pública de la Administración se excepcionan de esta regulación por su carácter de equipamiento, y se permiten sin restricciones.

Se permiten los edificios destinados a uso comercial y a edificios de oficinas en un máximo del 50%.

d) Uso industrial.

Se permite exclusivamente en su Primera Categoría.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a uso industrial, con la regulación y limitaciones que establecen las Normas para este uso en Primera Categoría.

e) Uso hotelero.

Se permite con la misma regulación que el uso de oficinas y comercial anteriormente descrito. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

f) Uso de hostelería.

Exclusivamente en Planta Baja, Primera y Sótano.

g) Uso de alojamiento comunitario.

h) Uso recreativo.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

i) Uso de asistencia sanitaria.

Se permiten sin restricción los propios de Asistencia Pública de la Administración. Los de carácter privado se permiten debiendo atenderse a la regulación del uso de oficina anteriormente establecida. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado.

j) Uso educativo.

k) Uso cultural.

l) Uso religioso.

m) Uso deportivo.

Con las mismas regulaciones del uso de oficinas.

n) Uso de protección.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

Artículo 260.-Grado de las calles. Catalogación.

Relación de calles con sus grados, a efectos de altura máxima edificable y número obligatorio de plantas.

ZONA A (La Villa)			CALLE	TRAMO	CATEGORIA
CALLE	TRAMO	CATEGORIA			
Agua.		I	Tapia de la Cruz.		I
Acera de San Marcos.		I	Torno San Juan de Dios.		I
Arcas San Pascual.		I	Tras.		I
Arroyo de San Sebastián.		I	Tres Casas.	I	
Bajada de la Molineta.		I	ZONA B (Casco y Ensanche Histórico)		
Calleja de la Parra.		I	CALLE	TRAMO	CAT.
Calzada de Herrera.		I	Alberquilla.		I
Calzadilla de Herrera.		I	Alcalde Eloy Tellez.		I
Cañadú.		I	Alcalde José Herrera.		II
Canteras Altas.		I	Alcantarilla.		II
Canteras Bajas Nuevas.		I	Almudena.		I
Canteras Bajas Viejas.		I	Arc. José Ariza.		I
Casas Capitulares.		I	Arroyo de la Molineta.		I
Cercadillo del Moro.		I	Arroyo de San Francisco.	Plaza de la Gloria-C/ Lope de Vega	II
Cercadillo San Sebastián.		I	Arroyo de San Francisco.	C/. L. de Vega-Pl. de la Concep.	I
Cercadillo.		I	Arroyo Hondo.		I
Cj. Cercadillo Santa María.		I	Arroyo.		I
Consistorial.		I	Barbacana.		I
Córdoba.		I	Beatas.		I
Doctor Eduardo Jiménez Pohey.		I	Callejón Capitán Cortés.		I
Espinar.		I	Callejón del Cerrillo.		I
Fortaleza Alta.		I	Callejón del Tejar.		I
Guirado.		I	Callejón Palacio.		I
Jazmín.		I	Callejón Santa María.		I
La Gloria.		I	Campillo.		I
Los Sastres.		I	Canalejas.	Pl. Carmelitas-C/. Montera	II
Lt. Alta S. Juan de Dios.		I	Capuchinos.		II
Madroño.		I	Carrasco.		I
Mercado.		I	Carrera San Francisco.		II
Momias del Hospital.		I	Cerrillo.		I
Monte Carmelo.		I	Cobertizo Olmedo.		I
Murallas Altas.		I	Cofradía Juan Acosta Nadales.		I
Murallas Bajas.		I	Compás.	Izquierda	II
Pastoril.		I	Compás.	Derecha	I
Plaza de Rojas.		I	Concepción.		I
Plaza de Santa Cruz.		I	Cristo.		II
Plaza Imágen.		I	Cruz del Cordero.		I
Pozo Almecín.		I	Cruz Verde.		I
Pozo del Rey.		I	Cuesta de Ceballos.		II
Pozos Dulces.		I	Cuesta la Molineta.		I
Puerta Antequera.		I	De las Tiendas.		II
Puerta de Granada.		I	Del Mar.		I
Real de la Villa.		I	Del Mercader.	C/. Sillas - C/. San Francisco	I
Rodaicusa.		I	Del Mercader.	C/. S. Fco-C/. Arc. José Ariza/Izq.	I
San Antonio.		I	Del Mercader.	C/. S. Fco-C/. Arc. José Ariza/Derec.	II
San Diego.		I	Del Robledillo.		I
San Gabriel.		I	Desamparados.		I
San Lucas.		I	Esperanza.		II
San Miguel.		I	Federico Macías.	C/. Félix Lomas - C/. Gigantes	I
San Pablo.		I	Federico Macías.	C/. Gigantes - C/. Federico Vahey	II
San Pedro.		I	Federico Vahey.		II
San Rafael.		I	Félix Lomas.		II
San Sebastián.		I	Francisco Téllez Macías.		I
Santa Cruz.		I	Fresca. Izquierdo		II
Santa Inés.		I	Fresca. Derecho		I
Santa Lucía.		I	Geráneos.		I
Santa María.		I	Gigantes.		II
Santa Teresa.		I	Huerto Carrión.		I
Santuario.		I	Huerto del Vicario.		I
Silla.		I	José Téllez Macías.		II
Subida Fortaleza.		I	Juan Bautista Hurtado.		I
Suspiro.		I	Juan Fernández Palma.		II
Tajo.		I			

CALLE	TRAMO	CAT.	CALLE	TRAMO	CAT.
La Carrera.		II	San Francisco.		II
La Paz.		I	San Isidro.	Plaza San Julián (n-2-4) Derecha	I
Las Sillas.		I	San Isidro.	Plaza San Julián (n- 6) Derecha	II
Lope de Vega.		II	San Isidro.	Plaza San Julián-C/. Provisión	I
Los Moros.		II	San Juan de Dios.		I
Luis de Rute.		II	San Juan.	Izquierda	II
Magdalena.		II	San Juan.	Derecha	I
Margarita.		I	San Julián.		I
Martillo.		I	San Matias.		I
Miguel Berjillos.		I	Sevilla.		II
Montserrat.		I	Sillas.	C/. Calzada de Herrera-C/. Las Sillas	II
Montera.		III	Sillas.	C/. Las Sillas-C/. San Franc.- Izq.	II
Mudéjares.		I	Sillas.	C/. Las Sillas - C/. San Franc. - Derech.	I
Murcia.		I	Tapia de la Cruz.		I
Padre Tiendas.	Hasta Plazoleta - Izquierda	I	Tenerías.		I
Padre Tiendas.	Hasta Plazoleta - Derecha	II	Zarate.		I
Padre Tiendas.	D. Plazoleta hasta Plz. Carmelitas	I			
Pancho López.	Plz. del Carmen-C/. F. T. Macías	I			
Pancho López.	C/. F. T. Macías-C/. Pilarillo	II			
Partichuelo.		II			
Paseo Nuevo.		II			
Pescadería Pública.		I			
Pescadería Vieja.	Izquierda (N- 1 al 5)	I			
Pescadería Vieja.	Izquierda (N- 7 al 9)	II			
Pescadería Vieja.	Derecha	II			
Pesebre.		I			
Pilarillo.		II			
Pintor Evaristo Guerra.	C/. Rute-C/.Pizarro-Derecha.	I			
Pintor Evaristo Guerra.	C/. Ruste-C/. Pizarro-Izquierda	II			
Pintor Evaristo Guerra.	C/. Pizarro-C/Cristo	I			
Pintor Francisco Hdez.		II			
Pizarro.		I			
Plaza de España.		II			
Plaza de la Concepción.		I			
Plaza de la Gloria.		II			
Plaza de las Carmelitas.	C/. Juan Breva-C/Canalejas	III			
Plaza de las Carmelitas.	C/. Canalejas-C/. Romero Pozo	III			
Plaza de las Carmelitas.	C/. Luis de Rute-C/. Cristo	II			
Plaza de las Indias.		I			
Plaza de San Julián.		I			
Plaza del Carmen.	Fachada entre C/ Pancho López-C/. San Elias	I			
Plaza del Carmen.	C/. Pancho López - C/. Portería del Carmen	II			
Plaza del Carmen.	C/. P. del Carmen- C/. R. Pozo	II			
Plaza del Carmen.	C/. Romero Pozo - C/. San Elias	II			
Plaza del Trabajo.		II			
Plaza los Sastres.		I			
Plaza Palacio.		I			
Plaza Reyes Católicos.		III			
Plaza San Francisco.		II			
Plaza San Juan de Dios.		I			
Portería del Carmen. Izquierda		II			
Pozo Ancho.		I			
Pozo Cubierto.		I			
Provisión.		I			
Reñideros.	C/. San Isidro - C/. Fresca	II			
Romero Pozo.		II			
Rosa.		I			
Royo.		I			
Salvador Rueda.	C/. de las Tiendas-C/. Félix Lomas	II			
Salvador Rueda.	C/. Félix Lomas-Pza. S. Juan de Dios	I			
San Cayetano. Izquierda		II			
San Cayetano. Derecha		I			
San Elias.		II			

CAPITULO 5

ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA (MC)

Artículo 261.-Definición y objetivos.

Coincide esta zona con las denominadas N4 y N5 de las precedentes Normas Subsidiarias, las cuales estaban constituidas por "los ensanches históricos sobre los que las intervenciones posteriores han cambiado el modelo de utilización y alterado profundamente el paisaje urbano, y por los suelos de nuevo desarrollo a los que, formadas por edificaciones alineadas para alojamientos de propiedad horizontal, se les asigna una densidad media o alta".

Se contempla, asimismo, la posibilidad de introducir esta tipología en los sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto de que la edificación, alineada a vial, refuerce el carácter ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

Artículo 262.-Definición de Sub-zonas.

La zona abarcada por la presente Ordenanza se divide en tres Sub-zonas. MC-I, MC-2 y MC-3, en razón al diferente criterio de aplicación de la altura edificable, que responde a su vez a tres situaciones urbanísticas diferenciadas:

La MC- I, aplicable con carácter general a las primeras zonas de ensanche y extensión de la ciudad, cuya altura se regula en función del ancho de la calle.

La MC-2, donde la altura queda fijada por el Plan para solares o manzanas que por tratarse de parcelas residuales vacantes en un conjunto urbano consolidado con más altura edificada que la que permiten estas Ordenanzas. constituyen una situación singular.

La MC-3, con su variante MC-3a, surgida de la necesidad de obligar a la edificación a alinearse con los ejes viarios más importantes de entre los que estructuran los sectores de extensión de la ciudad.

(*) Artículo 263.-Condiciones de ordenación.

1. Parcelación.

Para las Sub-zonas MC-I y MC-2 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 120 m²
- Longitud mínima de fachada a vial: 4 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano de superficie inferior a 120 m² encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación impositibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que estuvieran registrados con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de

Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante.

En el caso de la MC-3, la parcela mínima se fijará en 500 m², y será necesario el Estudio de Detalle en parcelas superiores a los 3.000 m² con el fin de recoger las alineaciones exteriores e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

2. Edificabilidad neta.

Para MC-1 y MC-2, no se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

Para la MC-3 se fija una edificabilidad neta de 3,50 m²/m², y para su variante MC-3a, una edificabilidad neta de 2,80 m²/m².

3. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

a) En la Planta Baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 m. y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 m.

b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en Plantas Altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificadas, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 m.

c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus Plantas un máximo de 5 m. desde la alineación del vial.

d) Las Plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares. siempre que la medianería que de tal proceder pudiera derivarse sea cubierta con elementos vegetales u otro tipo de ocultación que la equipare a un tratamiento de fachada.

4. Profundidad máxima edificable.

En determinados Planes Especiales de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas o Unidades de Ejecución en Suelo Urbano que entran dentro del ámbito de la presente zona se fijarán en cada caso unas alineaciones interiores o profundidad máxima edificable.

En los demás casos. cuando este parámetro no venga expresamente fijado, se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado 5 siguiente:

5. Ocupación máxima de parcela.

Para MC-1 y MC-2 en casco consolidado no se establece porcentaje de ocupación, debiendo aplicarse el criterio establecido en la zona Centro para este parámetro.

Para MC-1 y MC-2 en zonas de Nuevo Desarrollo y MC-3 con carácter general la superficie construida en cada planta alta, no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la superficie del solar neto. La ocupación máxima será:

- En Planta Baja: 80 %
- En Planta Alta: 70 %

Excepcionalmente en parcelas que den fachadas a viales opuestos, cuya longitud de fachada sea igual o inferior a 8 metros y su profundidad -igual o inferior a 15 metros- no permita concebir la existencia de un Patio de Luces de ventilación o de manzana, la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100 %.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

(*) Artículo 264.-Condiciones de la edificación.

1. Altura máxima y número de plantas.

Salvo los casos excepcionales que pudieran contemplarse en la Normativa específica de los Planes Especiales de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas, o Unidades de Ejecución en Suelo Urbano. que prevalecerá sobre lo aquí regulado con carácter general. La altura edificable viene regulada por la anchura de los viales a que el edificio dé fachada conforme a la siguiente relación:

a) Para MC-1.

Anchura del vial	Altura máxima edificable	Altura mínima obligatoria
Hasta 6 m	PB+1/7,00	PB+1
Más de 6 m hasta 10 m	PB+2/10,00	PB+1
Más de 10 m hasta 15 m	PB+3/13,00	PB+2
Más de 15 m	PB+4/16,00	PB+3

Estas alturas incluyen a la Planta Alta superior, aún cuando esta esté retranqueada con respecto a la alineación a fachada.

b) Para MC-2.

Se fija una altura máxima de PB + 5 equivalente a 19,00 m. para todo el solar o manzana. Esta condición debe cumplirse simultáneamente con la de separarse de la edificación colindante, en cualquier punto de su perímetro, una distancia mínima de 1/3 de la altura del nuevo edificio, y, en todos los casos, una separación mínima de 3 metros de los linderos privados. Si existen medianeras en Plantas Bajas o superiores, deberá adosarse a las mismas.

c) Para MC-3 y MC-3a.

Anchura del vial	Altura máxima edificable	Altura mínima obligatoria
Hasta 10 m	PB+2/10,00	PB+1
Más de 10 m hasta 15 m	PB+3/13,00	PB+2
Más de 15 m	PB+4/16,00	PB+3

2. Tratamiento del Atico.

Se permitirá un ático en las ordenanzas MC-1 y MC-3 sobre la última planta regulada.

a) La Planta Atico quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas - excluidos los bordes de los patios-, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. La cubierta podrá ser plana o inclinada según la pendiente dada.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que su longitud no exceda de 2,00 metros y la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas.

b) También podrá tratarse el Atico mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas -excluidos los bordes de los patios- con una distancia mínima de 3 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

3. Altura libre obligatoria de Planta Baja.

Se regulará conforme a lo establecido en el artículo 209 ap. 3.

4. Vuelo de cuerpos salientes.

1.- Edificios alineados a vial:

a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, con un tope máximo en cualquier caso de 1,50 metros.

b) En los viales de menos de 7 metros de ancho, el límite máximo del vuelo es de 40 cms.

c) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor ancho.

2.- El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo en cualquier caso de 1,50 m. En el espacio libre interior de la manzana no se permiten cuerpos salientes que sobrepasen la profundidad edificable.

3.- Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el artículo 219 de las presentes Normas.

5. Viviendas interiores.

Se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren a patios de luces, siempre que estos cumplan con la condición de patios tipo A de Zona Centro.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

Artículo 265.-Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda, exclusivamente en su modalidad plurifamiliar y unifamiliar adosada.

- Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

Artículo 266.-Condiciones de ordenación en Unidades de Ejecución y Planes Especiales.

En las Unidades de Ejecución y Planes Especiales en donde la Ordenanza establecida en las fichas correspondientes sea la MC-I, se deberá especificar en la ordenación propuesta, las alineaciones interiores ~ y exteriores y número de viviendas máximo por cada unidad de parcela, así como el resto de los parámetros de la MC-I y las condiciones establecidas en la correspondiente Unidad de Actuación o Plan Especial.

CAPITULO 6

ZONA DE ORDENACION ABIERTA (OA)

Artículo 267.-Definición y objetivos.

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano y zonas de extensión procedentes o no del planeamiento parcial, coincidentes con las ordenanzas B1 y B2 (bloques exentos) de las Normas precedentes, en su mayor parte consolidadas y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a elevadas densidades sobre sus respectivos ámbitos de implantación.

La Ordenanza reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas de vivienda plurifamiliar ejecutadas en las últimas décadas y consolida con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídos por el Plan para subsanar déficits del equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la Ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre estos y las viviendas. Para los casos de renovación parcial y concreta del parque inmobiliario la Ordenanza atempera la altura y la intensidad volumétrica de determinadas zonas claramente desorbitadas.

Y para las sustituciones de unidades totales o para actuaciones de gran entidad se garantizan además, mediante la aplicación de estándares, el adecuado nivel de equipamiento colectivo.

Artículo 268.-Supuesto de aplicación de las Normas OA y Sub-zonas.

1. Supuestos de aplicación.

A efectos de aplicación de las presentes Normas se contemplan los siguientes supuestos, derivados a su vez de las distintas situaciones de partida:

a) Actuaciones singulares sobre solares.

b) Renovaciones aisladas de edificios, integrantes o no de un conjunto unitario.

c) Renovaciones totales de barrios o polígonos de ámbito igual o superior a las 2 Has. de superficie, o que contengan un número igual o superior a las 200 viviendas.

d) Actuaciones de nueva planta de ámbito análogo al expresado en el anterior párrafo c). En los casos en que estos ámbitos hayan sido expresamente delimitados por el Plan General y sometidos a gestión mediante la figura de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se estará a lo que regulen las Fichas correspondientes a cada Unidad para la aplicación de las presentes Normas OA.

Esta distinción de situaciones se refleja en los diferentes valores de aplicación de determinados parámetros reguladores de la ordenación y la edificación.

2. Definición de Sub-zonas.

La zona abarcada por las presentes Normas de Ordenanza Abierta se divide a su vez en las siguientes Sub-zonas, atendiendo a los distintos grados de intensidad volumétrica: OA-I, OA-2 y OA-3.

Artículo 269.-Condiciones de la Ordenación para el supuesto a) de aplicación de las Normas.

1. Parcelación.

La parcela mínima edificable será de 400 m², estableciéndose la condición morfológica adicional de poder inscribir en el interior de la misma un círculo de 15 metros de diámetro.

2. Edificabilidad neta.

El territorio calificado por las presentes Normas, atendiendo a los distintos grados de densificación y edificabilidad, se divide en tres Sub-zonas, cuyos índices de edificabilidad, aplicados sobre parcela edificable neta son:

SUBZONA	INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2 techo/m2 suelo)
OA-1	2,50
OA-2	2,20
OA-3	1,20

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 50% de su superficie en todas las plantas del edificio.

Artículo 270.-Condiciones de la edificación en el supuesto a) de aplicación de las Normas.

1. Altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.

La altura edificable sobre rasante del terreno quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado 3 del artículo anterior así como las de separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación que a continuación se expresan:

1.1. Separación a vial.

El número máximo de plantas permitido en una parcela en función de la distancia de la edificación al eje del vial o viales a que de fachada queda establecido en el cuadro siguiente:

N.º PLANTAS	DISTANCIA MINIMA AL EJE DEL VIAL	ALTURA MAXIMA
PB, PB+1	4 metros	7 metros
PB+2	5 metros	10 metros
PB+ 3	6 metros	13 metros
PB+4	7,50 metros	16 metros
PB+5	10 metros	19 metros
PB+6	12,50 metros	21,50 metros

1.2. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados será de 1/4 de la altura. Las plantas bajas pueden adosarse a linderos privados: en el caso que la edificación colindante lo hubiese hecho.

Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m., debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento-previa propuesta o petición de la parte interesada-, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

1.3. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación mínima entre fachadas será de 2/3 de la altura del edificio más alto.

En el caso particular de que las edificaciones sean tres o más, y se disponga un espacio libre de edificación en el que puede inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro la separación entre ellos podrá reducirse a 1/2 de la altura del mayor.

(*) Artículo 271.-*Condiciones de la Ordenación y Edificación en el supuesto b) de aplicación de las Normas.*

Para el supuesto b) de aplicación de las Normas, los parámetros reguladores de la Ordenación y la Edificación son los mismos y su aplicación ha de entenderse en los mismos términos-, que en el supuesto a), excepto para los parámetros siguientes:

1. Parcelación.

Para los casos de renovación puntual se admitirá como válida a efectos de edificación la existente, registralmente ligada al edificio que se pretende sustituir, o simplemente vinculada al edificio en el plano de Zonificación de un Plan Parcial, siempre que disponga de una superficie igual o superior a 200 m². En caso contrario no se considerará edificable para obras de nueva planta.

Si no existiera la referencia catastral expresada en el párrafo anterior, se entenderá como parcela la proyección sobre un plano horizontal del edificio existente.

2. Ocupación máxima de parcela.

Si, no obstante cumplir con lo reglamentado en el artículo 259 sobre altura y separaciones, el edificio a sustituir ocupara en alguna o todas sus plantas más del 65 % de la parcela, se permitirá que el nuevo edificio ocupe el mismo porcentaje del antiguo, siempre que se sigan cumpliendo simultáneamente las condiciones volumétricas del artículo 269, apartado 2.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

Artículo 272.-*Condiciones de la Ordenación y Edificación en los supuestos c) y d) de aplicación de las Normas.*

1. Planeamiento.

En estos supuestos, la actuación requiere la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior cuyo objeto será ordenar la edificación de acuerdo con las Normas establecidas en este capítulo, y

en particular en este artículo, a la vez que se garantice el establecimiento de reservas de espacios libres y equipamiento en la proporción y estándares mínimos que en general se regulan en estas Normas y en particular en este artículo. El sistema de actuación de estos PERI, será el de compensación y el ámbito de los mismos será previamente establecido por los órganos de gestión municipales, antes de su tramitación.

2. Ordenanzas de aplicación.

En los Planes Especiales de Reforma Interior sería de aplicación la Ordenanza objeto del presente capítulo. No obstante, podrá razonadamente elegirse cualquiera de las otras ordenanzas contenidas en las presentes Normas si con ello se consigue una mejor ordenación de la pieza, de acuerdo con criterios de integración morfológica y paisajística con el entorno urbano. En todo caso y cualquiera que sea la ordenanza elegida, habrán de cumplirse las condiciones de aprovechamiento y edificación y el valor de los parámetros que se establecen en este artículo.

3. Edificabilidad bruta.

El índice de edificabilidad bruta, aplicado a toda la superficie objeto de actuación es, según que esta se produzca en cualquiera de las Sub-zonas deslindadas a efectos de edificabilidad:

SUBZONA	INDICE DE EDIFICABILIDAD NETO SOBRE PARCELA	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTOSOBRE TODALA SUPERFICIE OBJETO DE ACTUACION
OA-1	2,50 m ² /m ² s	1,35 m ² /m ² s
OA-2	2,00 m ² /m ² s	1,05 m ² /m ² s
OA-3	1,20 m ² /m ² s	0,60 m ² /m ² s

4. Estándares locales mínimos para equipamiento.

Los PERI que se formulen bajo este supuesto c) de aplicación de las Normas OA, establecerán reservas de suelo para equipamiento público en la proporción siguiente:

- Para el suelo libre público: 5 m² suelo/hab.
- Para equipamiento educativo, social v asistencial: 2,5 m² suelo/hab.

Se considerará el número de habitantes en función del de dormitorios de la vivienda a razón de 4 habitantes por vivienda de 3 ó 4 dormitorios; 3 habitantes por vivienda de 2 dormitorios y 2 habitantes por viviendas de 1 dormitorio.

Se fijan los siguientes índices mínimos de edificabilidad neta para equipamiento:

- Para instalaciones complementarias de suelo libre público: 0,06 m²/m²s
- Para equipamiento educativo, social o asistencial: 0,33 m²/m²s.

Artículo 273.-*Condiciones de uso.*

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda, exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.
- Los definidos en el artículo 54 de estas Normas con los números: 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

CAPITULO 7

ZONA DE CIUDAD JARDIN (CJ)

Artículo 274.-*Definición y objetivos.*

Se trata de una ordenanza de nueva creación, para futuros procesos de ocupación de suelo, que habrá de posibilitar una cierta concentración residencial plurifamiliar de baja altura y densidad sobre las urbanizaciones residenciales turísticas previstas en este Plan.

Tipológicamente se pretende un resultado urbanístico asimilable a la calificación histórica de Ciudad Jardín, con edificios exentos que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los edificios de los sectores de ordenación plurifamiliar abierta, permitiendo la existencia de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significado.

Artículo 275.-Definición de Sub-zonas.

Las zonas de extensión abarcadas por las presentes Normas de Ciudad Jardín se dividen a su vez en las siguientes Sub-zonas, atendiendo a sus distintos grados de densificación y variantes tipológicos: CJ-1, CJ-2, CJ-3 y CJ-3a.

(*) Artículo 276.-Condiciones de la Ordenación y de la Edificación.

1. Edificabilidad neta.

SUB-ZONA	INDICE DE EDIFICABILIDAD NETO
CJ-1	0,50 m2t/m2s
CJ-2	0,66 m2t/m2s
CJ-3,CJ-3a	0,83 m2t/m2s

2. Parcelación.

La parcela edificable para las distintas Sub-zonas se regula del modo siguiente:

SUB-ZONA	INDICE DE EDIFICABILIDAD NETO
CJ-1	210
CJ-2	210
CJ-3	250
CJ-3a	600

3. Altura edificable y ocupación de suelo.

Para cada una de las diferentes Sub-zonas establecidas a efectos de edificabilidad, la altura, en la presente Ordenanza es un parámetro que se presenta unívocamente relacionado con el tamaño de parcela y la ocupación del solar de acuerdo con las relaciones siguientes:

SUBZONAS	Edificado m2/m2	Para construir n- de	Es preciso disponer de una parcela de TAMAÑO PARCELA (m2)	Con una ocupación máxima de OCUPACION MAX. %
CJ-1	0,50	PB+1	210 - 1.200	50
		PB+2	> 1.200	
CJ-2	0,66	PB+1	210 - 500	50
		PB+2	> 500	40
CJ-3	0,83	PB+1	250 - 750	55
		PB+2	750 - 1.500	50
		PB+3	> 1.500	45
CJ-3a	0,83	PB+1	600 - 1.200	50
		PB+1+T*	> 1.200	45

T* Torreón, planta superior cuya ocupación máxima es del 30% de la Planta Alta Primera.

La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima, expresada en metros, se regula mediante la siguiente relación:

Altura máxima	N- de Plantas
Hasta 4,20	PB
Hasta 7	PB+1
Hasta 10	PB+2
Hasta 13	PB+3
Hasta 16	PB+3+Torreón

Para todas las Sub-zonas, exceptuando las Sub-zonas en donde se admite el Torreón, se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas con una altura máxima de cumbrera de 2,75 metros, contados a partir de la altura reguladora máxima, espacio no habitable en donde podrán ubicarse exclusivamente depósitos de agua y demás instalaciones del edificio; también podrá sobresalir de dicha altura reguladora máxima los casetones de acceso a terraza de cubierta, con formación de pérgolas, y con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de dicha cubierta y una altura máxima de 2,70.

4. Tratamiento de Atico.

a) La Planta Atico quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 75 %

trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas-excluidos los bordes de los patios-, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. La cubierta podrá ser plana o inclinada según la pendiente dada.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la zona total e la anchura de los huecos o sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas.

b) También podrá tratarse el Atico mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas -excluidos los bordes de los patios- con una distancia mínima de 3,00 metros para la formación de terrazas, pérgolas, belvederos o similares.

5. Separación a linderos públicos.

La separación del edificio o los linderos públicos para todas las subzonas, vendrá dada por la siguiente relación:

ALTURA	DISTANCIA A LINDERO PUBLICO
PB+1	3
PB+2	3
PB+3	3,50
PB+3+ático	4,00

Se exceptúan de esta condición en los casos siguientes:

a) Los edificios sobre parcelas cuya fachada a vial tenga una longitud mayor de 40 metros, en cuyo caso podrán alinearse a vial.

b) Las parcelas que den fachada a los viales estructurantes de los Planes Parciales, cuya alineación a vial es obligatoria.

Las parcelas situadas en manzanas cuya fachada o fachadas se hubieran edificado en más del 50 % de su longitud, con anterioridad a la aprobación del Plan, con edificios alineados a vial. En tales casos los edificios sobre dichas parcelas podrán construirse alineados a vial.

En zonas de pendiente acusada del Suelo Urbano, y previa propuesta al Ayuntamiento, podrá disponerse la edificación en los mismos términos que se establecen en el artículo 303 sobre Normas de Edificación "en ladera" con muros e instalaciones complementarios alineados a vial, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores correspondientes a la presente Ordenanza.

6. Separación a linderos privados.

En todas las Sub-zonas, la separación a linderos privados será como mínimo de 1/2 de la altura total del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados. quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento-previa propuesta o petición de la parte interesada-, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

7. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela y longitud máxima de la edificación.

Los edificios tendrán una longitud máxima de 50 m. En el caso de disponerse varios en una misma parcela la separación mínima entre fachadas será de 2/3 de la altura del edificio más alto.

8. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes. podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela: la limitación vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona, estableciéndose en todo caso la condición de que la fachada del edificio no podrá superar los 50 metros de longitud máxima.

9. Ordenanzas de valla.

a) *Solar sin edificar:* Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2.00 metros de altura máximo.

b) *Parcelas edificadas.*

b-I) *Vallas alineadas a vial* Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b-II) *Vallas medianeras:* En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

9. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

En todas las Sub-zonas, la separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento

Artículo 277.-*Condiciones de uso.*

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Viviendas en sus modalidades plurifamiliar y unifamiliar, aislada y adosada.

- Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números: 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

CAPITULO 8**ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)**

Artículo 278.-*Definición.*

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o de urbanizaciones, que se han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

Artículo 279.-*Definición de Sub-zonas.*

Se establecen cinco Sub-zonas, tituladas UAS-I, UAS-2, UAS-3, UAS-4 y UAS-5, diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación.

Artículo 280.-*Condiciones de Ordenación.*

1. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las Sub-zonas:

SUB-ZONA	EDIFICABILIDAD M2t/m2s
UAS-0	1,00
UAS-1	0,60
UAS-2	0,50
UAS-3	0,35
UAS-4	0,25
UAS-5	0,15

2. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela:

SUB-ZONA	PARCELA MINIMA (M)
UAS-0	120
UAS-1	200
UAS-2	350
UAS-3	500
UAS-4	800
UAS-5	2.000

b) Fachada mínima admisible de parcela:

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las Sub-zonas:

SUB-ZONA	FACHADA MINIMA (M)
UAS-0	6
UAS-1	8
UAS-2	10
UAS-3	10
UAS-4	15
UAS-5	25

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada Sub-zona.

SUB-ZONA	OCUPACION
UAS-0	60%
UAS-1	50%
UAS-2	40%
UAS-3	30%
UAS-4	20%
UAS-5	10%

4. Disposición de la superficie edificable.

a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

b) No obstante se podrá desarrollar conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza de UAS, para la correspondiente Sub-zona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas:

SUB-ZONA	PARCELA
UAS-0	1.000 m2
UAS-1	2.000 m2
UAS-2	4.000 m2
UAS-3	6.000 m2
UAS-4	8.000 m2
UAS-5	20.000 m2

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Sub-zonas de UAS o tipología de UAD escogida y el número máximo de viviendas adosadas no supere la longitud de 50 metros lineales y la separación entre las fachadas de las distintas agrupaciones resultantes sea como mínimo de 7 metros; tratándose los paños resultantes como fachadas.

(*) Artículo 281.-*Condiciones de la Edificación.*

1. Separación a linderos públicos.

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial. será para cada Sub-zona, la siguiente:

SUB-ZONA	SEPARACION MINIMA
UAS-0	2 metros
UAS-1	2 metros
UAS-2	3 metros
UAS-3	3 metros
UAS-4	4 metros
UAS-5	6 metros

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela distante 5,00 m. a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3,00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliendo el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en el artículo 303 de estas Normas.

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima a los demás linderos, se regulará en los mismos términos que el apartado anterior.

Se permiten las siguientes variantes:

a) Las UAS-0 y 1, podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.

b) Para los demás casos, se permiten adosarse en el lindero de viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

3. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209 ap. 1 de las presentes Normas.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:

a) La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, on debieno superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior al 40% de las longitudes de las fachadas respectivas y su altura, medida en el sentido de la pendiente, sea inferior al 25% de la longitud total de la pendiente. Igualmente se podrá interrumpir el paño de cubierta, para conseguir huecos en paños verticales, siempre que además de las condiciones del tramo plano de cubierta se separe un mínimo de 2,50 m. de la fachada del edificio.

No se permiten sin embargo la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta con excepción de las chimeneas o shunts.

b) La ocupación de esta planta ático no superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

4. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,50 metros.

5. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 210 de estas Normas.

6. Ordenanza de valla.

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento

Artículo 282.-*Condiciones de uso.*

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada y adosada, y bifamiliar, sólo en las Sub-zonas UAS-3, UAS-4 y UAS-5.

- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2, 3 (exclusivamente anexo a la vivienda o al aire libre) 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

CAPITULO 9

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

Artículo 283.-*Definición.*

Comprende las áreas correspondientes a las zonas N6 "Alojamientos Adosados" de las Normas precedentes y los nuevos asentamientos unifamiliares previstos en este Plan que puedan ser desarrollados mediante esta tipología, sometiéndole, no obstante a una clara restricción en lo que a las posibilidades de agrupación se refiere, a la vista del efecto negativo que la seriación abusiva y adocenada de un único tipo de vivienda ha producido sobre el paisaje urbano, con resultados más agresivos, si cabe, que los bloques exentos en altura sobre sitios inadecuados.

Esta limitación en las posibilidades de agrupamiento, expresada en el artículo siguiente, persiguen conseguir un efecto final de edificio aislado, creando discontinuidades ajardinadas, favoreciendo de paso una mayor variedad arquitectónica.

Artículo 284.-*Definición de Sub-zonas.*

Se establecen cuatro Sub-zonas, UAD-I y UAD-2, UAD-3 y UAD-4, diferenciadas por sus condiciones de intensidad, edificación y uso.

La Sub-zona UAD-1, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña.

La Sub-zona UAD-2, UAD-3, UAD-4 comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su grado más bajo de intensidad y una parcelación de mayor superficie unitaria.

(*)Artículo 285.-*Condiciones de Ordenación.*

1. Parcela mínima.

a) Superficie mínima admisible de parcela:

Sub-zona	UAD-1: 100 m2
	UAD-2: 150 m2
	UAD-3: 200 m2
	UAD-4: 300 m2

b) Fachada mínima admisible de parcela:

Sub-zona	UAD-I: 6,0 m.
	UAD-2: 7,0 m.
	UAD-3 y UAD-4: 10 m.

2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Sub-zona:

Sub-zona	UAD-I: 80 %
	UAD-2: 60 %
	UAD-3: 50%
	UAD-4: 40%

3. Edificabilidad neta.

Sub-zona	UAD-I: 1,20 m ² /m ² s
	UAD-2: 0,85 m ² /m ² s
	UAD-3: 0,70
	UAD-4: 0,50

4. Longitud máxima.

En todas las subzonas tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupación libres las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 50 m. y se separarán entre ellas un mínimo de 7 m; tratándose los paños resultantes en los extremos de las agrupaciones como fachadas.

La anterior determinación no será de aplicación en las parcelaciones (según parcela mínima en cada subzona) con licencia municipal o inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la vigencia del presente Plan General.

5. Disposición de la superficie edificable en zonas de Nuevo Desarrollo.

Se podrán disponer las edificaciones con la tipología de Viviendas Unifamiliares Aisladas (UAS), mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre que se respeten las condiciones de ordenación y edificación de la Sub-zona de Ordenanza UAS que se elija.

La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas:

Sub-zona	UAD-1:	1.500 m ²
	UAD-2:	2.000 m ²
	UAD-3:	3.500 m ²
	UAD-4:	5.000 m ²

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento

(*) Artículo 286.-Condiciones de la Edificación.

1. Ordenanza de valla.

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226.

2. Retranqueo de fachada.

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Sub-zona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

Sub-zona	UAD-I: 3 m.
	UAD-2: 4 m.
	UAD-3: 5 m.
	UAD-4: 5 m.

Esta misma separación. será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

Se exceptúa de la aplicación del parámetro de separación a lindero público en aquellas calles, o tramos de calles donde se encuentre consolidada, total o en parte, la edificación alineada y adosada a vial.

c) En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las normas contenidas en el artículo 208, siempre que se tra-

miten mediante un Estudio de Detalle cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad, máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será para cada Sub-zona:

Sub-zona	UAD-I: 15 m.
	UAD-2, UAD-3: 20 m.
	UAD-4: 25 m.

4. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada Subzona:

Sub-zona	UAD-I: 3 m.
	UAD-2: 4 m.
	UAD-3, UAD-4: 5 m.

5. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+ I, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209. ap. 2 de las presentes Normas.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:

a) La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, on debieno superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior al 40% de las longitudes de las fachadas respectivas y su altura, medida en el sentido de la pendiente, sea inferior al 25% de la longitud total de la pendiente. Igualmente se podrá interrumpir el paño de cubierta, para conseguir huecos en paños verticales, siempre que además de las condiciones del tramo plano de cubierta se separe un mínimo de 2,50 m. de la fachada del edificio.

No se permiten sin embargo la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta con excepción de las chimeneas o shunts.

b) La ocupación de esta planta ático no superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

6. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub zonas de altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 metros.

7. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 200 de estas Normas.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento

(*)Artículo 287.-Edificación conjunta de parcelas.

1. Para todas las subzonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m² y pueda inscribirse un círculo de 40 m. de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta, se

autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Sub-zona.

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle.

d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.

e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de vez y media de la altura de la mayor.

En cualquier caso deberá asegurarse el cumplimiento de la NBE-CPI-91.

f) A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de parcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en el artículo 285 de estas Normas .

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento

(*)Artículo 288.-Condiciones de uso.

- **Uso dominante:** Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.

- **Usos complementarios y compatibles:** Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2, 3 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

- **El uso industrial sólo permite en Primera Categoría y exclusivamente en la UAD-I, con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos, la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.**

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

CAPITULO 10

ZONA DE ORDENACIÓN EN COLONIA Y EDIFICACION TRADICIONAL POPULAR (CTP)

Artículo 289.-Definición y objetivos.

Con esta definición se comprende todo aquello que de una manera genérica se considera arquitectura tradicional popular propia de los núcleos rurales o el trasunto urbano de éstos, normal-

mente producidos de una manera espontánea, por tanto sin normativa, y sólo sometidos a las leyes de la tradición y el consenso vecinal. Estas ordenanzas intentan recoger toda la diversidad detectada dentro de esta tipología y persiguen reproducir, a posteriori, unos procesos similares, introduciendo en todo caso unos parámetros edificatorios que, sin renunciar al carácter tradicional de la arquitectura, propicien unas condiciones de salubridad, higiene y confort que la modernidad hace irrenunciables.

A pesar de la adecuación tipológica a esta zona, no se ha incluido en la misma la Villa y los arrabales, pues su emplazamiento en el centro histórico y las singularidades topográficas del terreno sobre el que se asientan les sitúa con mayor propiedad al amparo de la ordenanza de CENTRO, con las singularidades para el caso en ella establecida.

Artículo 290.-Definición de Sub-zonas.

Por su grado de densificación y fundamentalmente por su altura edificable, la zona abarcada por las presentes Normas CTP se divide a su vez en dos Sub-zonas, CTP-1 y CTP-2 y una variante de la primera, la CPT-1a.

Artículo 291.-Condiciones de la Ordenación.

1. Parcelación.

La parcela mínima se establece con el criterio de permitir albergar en sus límites, un programa mínimo de vivienda unifamiliar, de acuerdo con la Normativa aplicable y con la regulación del uso de vivienda que contiene este Plan.

Según este criterio, para cada una de las Sub-zonas se fijan las siguientes parcelas mínimas edificables:

SUB-ZONA	PARCELA MINIMA
CTP-1	70 m2
CTP-2	100 m2

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano que no cumplan con alguna de las condiciones antedichas y que se encuentren encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima siempre que éstas estuvieran registradas con anterioridad a la aportación inicial de este Plan General.

Asimismo y para ambas Sub-zonas, se fija una parcela máxima edificable de 800 m2, excepto para uso público o colectivo. En parcelas superiores a 300 m2 será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno y la edificación colindante.

2. Edificabilidad neta.

No se fija edificabilidad neta por no ser un parámetro propio de la regulación según el sistema de alineaciones a vial, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

3. Alineaciones.

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación del vial excepto en los casos singulares en donde los tramos del vial se hubieran consolidado con una alineación retranqueada, precedida de una peana, plataforma de acceso o jardín delantero, que deberá mantener dicha alineación.

4. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable no excederá en ningún caso de los 15 metros medidos desde la alineación del vial.

5. Ocupación máxima.

No se establece porcentaje de ocupación debiendo aplicarse el criterio establecido en la Zona Centro para este parámetro.

6. Separación a linderos privados.

La edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos pri-

vados, la distancia mínima entre estos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 2 metros.

Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m., debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente .

(*)Artículo 292.-*Condiciones de la Edificación.*

1. **Altura edificable.**

De acuerdo con la altura edificable la presente ordenanza con -
templa dos Sub-zonas:

SUB-ZONA	N- MAXIMO DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA EDIFICABLE
CTP-1	PB+1	7,00 metros
CTP-2	PB+2	10,00 metros

2. **Vuelo de cuerpos salientes.**

El vuelo de cuerpos salientes se regulará conforme a lo estipu-
lado en el artículo 219 de las presentes Normas.

Los balcones volados no necesitarán estar situados a una altu-
ra de 3,50 metros con respecto al nivel de la calle, pudiendo pro-
yectarse al nivel del forjado de la Planta Primera.

3. **Tratamiento de Atico.**

Para la Sub-zona CTP-1, el ático se regulará según lo indica -
do en la ordenanza de la Zona Centro, y para la Subzona CTP-
2, el ático se regulará según lo indicado en la ordenanza MC.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corpora-
ción Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de
1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se rea-
liza al final del presente documento

Artículo 293.-*Condiciones de adecuación ambiental.*

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original
circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de
composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos
materiales o, en todo caso similares. Estos extremos deberán venir
justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redac-
tarse al amparo de esta Ordenanza.

Artículo 294.-*Condiciones de uso.*

Sólo se admiten los usos siguientes:

-Vivienda: se permiten en todas sus acepciones.

- Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los
números 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al
17 ambos inclusive.

- En la Sub-zona CTP-la se permitirán exclusivamente los
siguientes usos:

Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los núme-
ros I (a y b), 2, 3, 5 y 8 (con la limitación del uso comercial al
50 % de la Planta Baja, no permitiéndose dicho uso comercial en
Plantas Altas) y 9 al 17 ambos inclusive.

Artículo 295.-*Condiciones de Ordenación en Unidades de Eje -
cución y Planes Especiales.*

En las Unidades de Actuación y Planes Especiales que hayan de
desarrollarse mediante la ordenanza CTP. se deberá especificar y jus-
tificar en la ordenación propuesta las alineaciones interiores y exterio-
res y el número máximo de viviendas correspondiente a la parcelación
que se propone por cada unidad de manzana, siendo vinculantes el
resto de los parámetros de la CTP y las condiciones establecidas en la
correspondiente Unidad de Actuación o Plan Especial.

CAPITULO 11

ZONA DE INDUSTRIA

Artículo 296.-*Definición y objetivos.*

Comprende esta calificación los polígonos procedentes del pla-
neamiento parcial específicamente dedicados a actividades secunda-

rias (industriales y almacenamiento y terciarias, que en su mayor
parte conforman la actual zona industrial.

Asimismo esta calificación recoge las piezas del Suelo Urbano
dedicadas a las antedichas actividades que presentan la suficiente
entidad y vigencia como para ser reconocidas y deslindadas como
tales dentro de la trama urbana en que se encuentran enclavadas.

Artículo 297.-*Definición de Sub-zonas.*

Atendiendo a las distintas características tipológicas, localiza-
ción y niveles e intensidad de uso, se distinguen cinco Sub-zonas:

- IND 1: "Industria en Suelo Residencial". Se trata de piezas
del Suelo Urbano dedicadas a actividad industrial compatible con
viviendas integradas en una trama de uso residencial dominante.

- IND 2: "Industria Escaparate". Zonas industriales situadas a
lo largo de segmentos de las principales vías de comunicación con
capacidad para configurar importantes fachadas urbanas.

- IND 3: "Industria pequeña y media". Polígonos específica-
mente industriales caracterizados desde el punto de vista de la
Ordenación urbanística por el tamaño de la parcelación, no superior
a los 3.000 m2.

- IND 4: "Industria pesada". Enclaves o polígonos específica-
mente industriales caracterizados desde el punto de vista de la
Ordenación urbanística por el tamaño de la parcela, superior a los
3.000 m2.

Artículo 298.-*Condiciones de Ordenación y Edificación para la
"Industria en Suelo Residencial".*

1. **Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes
condiciones:

- Superficie mínima: 300 m2.

- Longitud mínima de fachada: 10 m.

2. **Edificabilidad neta máxima:** 1,25 m2t/m2s.

3. **Alineaciones.**

No es necesario que la fachada de la edificación se alinee con
la alineación del vial, pues se entiende que aquella deberá ade-
cuarse funcionalmente en su composición arquitectónica, a sus
propias necesidades de uso. No obstante, en caso de no alinearse
al vial, deberá deslindarse el espacio público viario del privado
con elementos de cierre, verjas, arbolado, jardinería, etc., que
garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urba-
na circundante.

4. **Ocupación máxima.**

Planta Baja: 100 %

Plantas Altas: 40 %

5. **Altura máxima edificable.**

La altura máxima edificable será de 12 metros. Excepcional-
mente podrá admitirse-y por justificadas razones técnicas deriva-
das de las características particulares de la industria que se trate-
, una altura máxima de 20 metros, pero sólo en el 15 % de la
planta del edificio. (Para torres de almacenamiento y transforma-
ción, tolvas, etc.)

6. **Altura libre de Plantas.**

La máxima altura libre de Planta Baja será de 6 m. La altura
libre de la Planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m.
como mínimo.

7. **Separaciones a linderos públicos y privados.**

Si la parcela está enclavada en una zona o polígono consolida-
do o en vías de consolidación en donde la tipología dominante o
exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio a construir
deberá ser igualmente medianero, con alineación obligatoria a vial.

En los demás casos la alineación a vial no será obligatoria,
debiendo cumplirse las condiciones de cercado y deslinde estable-
cidas en el apartado 3 del presente artículo.

La separación a linderos privados será en estos casos de 3
metros como mínimo.

8. **Vuelos de cuerpos salientes.**

No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación
de vial.

9. Condiciones específicas para la Sub-zona IND-1a.

En las parcelas del Suelo Urbano contempladas en este Plan con la calificación IND-1, grafiadas en el plano "D" "Calificación" con la denominación "IND-1a" regirá el régimen urbanístico que determina la presente Ordenanza mientras permanezca el uso actual. En caso de que tal uso desaparezca -por cambio de titularidad, traslado de industria, etc.-, las parcelas en cuestión podrán destinarse a los usos consignados en el artículo 56 con los números 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

Es decir, se exceptiona expresamente el uso de vivienda.

Artículo 299.-*Condiciones de uso para "Industria en Suelo Residencial"* .

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso de industria, exclusivamente en su 1- Categoría. Se admite en 2- Categoría para edificio industrial exclusivo.

- Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números 2, 3, 4, 5, 6, 8 (excepto discotecas, salas de fiestas y similares) 13, 15, 16 y 17.

(*)Artículo 300.-*Condiciones de Ordenación y Edificación en la "Industria Escaparate" (IND-2).*

1. Supuestos de aplicación de la presente Ordenanza.

Parte de los terrenos abarcados por la presente Ordenanza se encuentran clasificados por este Plan dentro del Suelo Urbano y el resto dentro del Suelo Urbanizable.

En el primer caso son de aplicación directa los parámetros reguladores de la Ordenación y Edificación que se definen en los apartados siguientes.

En el segundo caso, dichos parámetros serán de aplicación directa sobre el suelo estrictamente zonificado como industrial en el Plan Parcial correspondiente, una vez deslindado el Sistema de Espacios Libres y de dominio público, los servicios de interés público y social, los aparcamientos y el viario, conforme a lo estipulado en el apartado II del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 750 m²

- Fachada mínima al vial principal: 20 metros.

3. Edificabilidad bruta global.

A efectos de redacción de Planes Parciales o Especiales se fija una edificabilidad bruta global de 0,7 m²/m²s.

4. Edificabilidad neta máxima.

1,16 m²/m²s sobre superficie industrial neta.

5. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 10 metros y de 5 metros con respecto a las calles secundarias.

La separación mínima a linderos privados será de 5 metros, salvo que la parcela se encontrara enclavada en una estructura parcelaria medianera, en cuyo caso el edificio habrá de ser igualmente medianero manteniendo la separación a vial o viales expresada anteriormente.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será del 60 %.

7. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate, una altura máxima de 20 m.

8. Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que esta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja y, en general cualquier Planta para oficinas y comerciales anexas a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,50 metros.

9. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará, en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento

Artículo 301.-*Condiciones de uso para la "Industria Escaparate" (IND-2).*

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso de Industria, exclusivamente en sus 1 y 2.ª Categorías.

- Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números 2, 3, 4 (sólo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 5, 6, 8 (excepto salas de fiestas, discotecas, casinos y similares) 11, 13, 15, 16 y 17.

Artículo 302.-*Condiciones de Ordenación y Edificación en "Industria pequeña y media" (IND-3).*

1. Supuestos de aplicación de las presentes Normas.

Se contemplan dos supuestos de aplicación de las presentes Normas en los mismos términos que se describen en el artículo 300, párrafo 1.

2. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 300 m².

- Longitud mínima fachada: 10 m.

3. Parcela máxima.

A efectos de parcelación y zonificación, en los Planes Industriales que hubieran de redactarse sobre el Suelo Urbanizable Programado, se fija una parcela máxima de 3.000 m².

4. Edificabilidad bruta global.

A efectos de redacción de Planes Parciales sobre el Suelo Urbanizable Programado, se fija una edificabilidad de 0,60 m²/m²s.

5. Edificabilidad neta máxima.

1,25 m²/m²s sobre superficie industrial neta.

6. Ocupación máxima de parcela.

Planta Baja: 100 %

Plantas Altas: 40 %

7. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate, una altura máxima de 20 metros.

8. Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que esta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja y, en general cualquier planta para oficinas y comerciales anexas a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,50 metros.

9. Separaciones a linderos privados y públicos.

En los polígonos del Suelo Urbano zonificados con una estructura urbana medianera con alineación a vial, seguirá rigiendo la alineación a vial como pauta de ordenación.

De igual forma, aquellos en los que rigieran unas determinadas condiciones de separación con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan y estuvieran consolidados o en vías de consolidación al amparo de dichas condiciones, seguirán rigiéndose por estas.

En el Suelo Urbanizable Programado regirán las condiciones específicas que marque cada Plan Parcial, pudiendo optar por una ordenación medianera con alineación a vial, o por una ordenación abierta, en cuyo caso la separación mínima a linderos públicos y privados será de 5 metros.

Artículo 303.-*Condiciones de uso para la "Industria ligera y media" (IND-3).*

Se admiten los usos siguientes:

- Uso de industria, exclusivamente en sus Primera Segunda y Tercera Categorías.

- Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números I (exclusivamente la adscrita para guardería a cada instalación industrial) 2, 3, 4 (sólo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 5, 6, 8 (excepto salas de fiestas, discotecas y similares) 15 y 16.

Artículo 304.-*Condiciones de Ordenación y Edificación para la "Industria pesada" (IND-4).*

Las características de este tipo de industria cuyos volúmenes edificados están singular y funcionalmente vinculados al tipo de actividad y sistema de producción de cada caso concreto, no hace posible establecer unas condiciones de Ordenación y Edificación sistematizadas. El Plan establece sólo unas condiciones de uso y unas condiciones de parcelación-parcela mínima de 3.000 m2 para cualquier caso-y, a excepción de los enclaves de "Industria pesada", ya existentes, prevé la posibilidad de su ubicación en el Suelo Urbanizable no Programado, controlando las características de su implantación y su incidencia en el entorno mediante Programas de Actuación Urbanística.

Artículo 305.-*Condiciones de uso para la "Industria pesada" (IND-4).*

Se admiten los usos siguientes:

- Uso de Industria, exclusivamente en su Cuarta Categoría.

- Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números 3, 4 (sólo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 6, 8, 15 y 16.

CAPITULO 12

ZONA COMERCIAL

(*) Artículo 306.-*Definición y objetivos.*

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial -procedentes o no de la zonificación de planes parciales-, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable Programado. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

Artículo 307.-*Supuestos de aplicación de la Ordenanza.*

a) En Suelo Urbano.

En concordancia con su carácter de equipamiento, la edificabilidad de las parcelas de Suelo Urbano contempladas por el Plan con la presente Ordenanza, será de 1 m2t/m2s y su porcentaje de ocupación será tal que permita la ubicación de la superficie edificada resultante con la sola limitación de mantener la altura edificable y las separaciones a linderos públicos y privados de las ordenanzas de las parcelas del entorno.

En el caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes se adoptarán los parámetros de altura y separación de las más restrictivas.

b) En Suelo Urbanizable Programado.

Para este segundo supuesto regirán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación:

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m2.

- Longitud mínima de fachada: 10 metros.

- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

No se fija parcela máxima para los planes parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable Programado, pudiendo concentrarse el uso comercial en centros o zonas específicamente destinadas a ello.

2. Edificabilidad bruta global.

A efectos de redacción de Planes Parciales sobre el Suelo Urbanizable Programado se fija una edificabilidad bruta global de 0,60 m2t/m2s.

3. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

La edificabilidad sobre la parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de:

1,5 m2t/m2s sobre parcela.

4. Ocupación máxima de parcela.

Planta Baja: 100 %

Plantas Altas: 50 %.

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 12 metros.

6. Separación a linderos públicos y privados.

En ambos casos será como mínimo de 6 metros.

7. Condición suplementaria.

Para instalaciones comerciales en Planes Parciales cuya superficie de parcela sea igual o superior a 10.000 m2 o cuyo techo edificado dedicado a este uso sea igual o mayor que 15.000 m2t será preceptivo, antes del otorgamiento de licencia, la redacción de un estudio de impacto comercial y otro de ordenación del tráfico así como la simultánea tramitación de la licencia de apertura donde se contemple el cumplimiento de las disposiciones legales que en materia de comercio se promulguen durante el período de vigencia de este Plan.

CAPITULO 13

ZONA HOTELERA

Artículo 308.-*Definición.*

Las instalaciones hoteleras por su doble carácter de equipamiento e infraestructura turística constituyen elementos de especial relevancia en un municipio que basa gran parte de su economía en este sector productivo.

Es objetivo de este Plan General garantizar la pervivencia de los hoteles existentes y fomentar la instalación de otros nuevos.

A tal efecto, se han calificado los hoteles existentes con un ordenanza de tipo hotelero, denominada H1, y se ha creado otra denominada H2, que será de aplicación a aquellas parcelas residenciales situadas en el suelo urbano o propuestas en los Planes Parciales o Programas de Actuación Urbanística, sobre las que se especifican en el apartado 2 de este artículo.

Artículo 309.-*Ordenanza Hotelera H1.*

Dada la diversidad tipológica de los hoteles existentes y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen.

Por ello en cada caso se respeta la parcela, uso y edificabilidad de la edificación existente y se fijan los siguientes valores máximos para los demás parámetros:

- Ocupación máxima absoluta. 55%

- Altura máxima. PB+3+ático

- Distancia a linderos públicos. 1/3 de la altura

- Distancia a linderos privados. 1/3 de la altura

- Distancia entre edificios de una

misma parcela 1,5 veces la altura mayor

Estos parámetros serán de aplicación en caso de reconstrucción o cuando se realicen obras de ampliación.

Cuando se propongan obras de reforma o ampliación podrá aumentarse en un 5% la edificabilidad asignada siempre que este

incremento se destine a instalaciones y servicios del hotel y en ningún caso el aumento del número de plazas.

(*) Artículo 310.-*Ordenanza Hotelera H2.*

Salvo en los planes parciales en los que, desde la zonificación original se hubieran ya previsto instalaciones hoteleras -en cuyo caso la edificación habría de regularse mediante sus parámetros propios- con carácter general toda parcela enclavada en cualquier de las zonas residenciales definidas por este Plan puede ser destinada a uso hotelero, en cuyo caso los parámetros edificatorios habrán de ser los siguientes:

- Edificabilidad máxima: 1 m²/m²s salvo que la edificabilidad de la zona en que se enclava fuera superior, en cuyo caso se adoptará ésta incrementada en un 15%.

- La ocupación será la necesaria para poder disponer arquitectónicamente la superficie de techo resultante de aplicar la edificabilidad, con las siguientes limitaciones

a) Deberán cumplirse los parámetros de separación a linderos públicos y privados de la ordenanza circundante.

b) Deberá cumplirse el parámetro de altura máxima de la ordenanza circundante, permitiendo, no obstante un incremento de la misma en una planta, que habrá de tratarse como ático retranqueado, ocupando una superficie igual o menor al 30% de la planta inmediatamente inferior, incluyendo escaleras, casetones de ascensor y elementos técnicos de las instalaciones.

En el caso de colindar la parcela con parcelas de ordenanzas diferentes se adoptará la más restrictiva a los efectos de aplicación de los párrafos anteriores.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998. Su redacción definitiva aparece en la publicación que se realiza al final del presente documento.

Artículo 311.-*Calificación Provisional.*

En toda solicitud de licencia de obra para la construcción de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la calificación Provisional o informe favorable otorgada por el Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones o ente autonómico equiparable.

CAPITULO 14

DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 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.

Artículo 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:

- Delimitación de las propias Unidades de Ejecución.
- Asignación de usos, y fijación de su intensidad.
- 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.
- 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.

Artículo 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".

Artículo 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 un cincuenta (50%) por ciento sobre las determinadas en la correspondiente ficha de planeamiento; manteniéndose inalterable la edificabilidad permitida y aumentando las áreas libres y equipamientos a razón de 5 m²/viviendas y 2m²/viviendas, respectivamente, por cada vivienda que se aumente.

Artículo 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.

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.

Artículo 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.

CAPITULO 15

DETERMINACIONES GENERALES PARA LOS PLANES ESPECIALES

Artículo 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 Planea-

miento, 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.

CAPITULO 16

DETERMINACIONES SOBRE EL SUELO URBANO

Artículo 319.-*Proveniente de Unidades de Ejecución o Sectores de Planeamiento de las Normas.*

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 del presente 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.

CAPITULO 17

NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

Artículo 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.

Artículo 321.-*Definición de las alineaciones y rasantes.*

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las graficadas 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.

Artículo 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 "F", con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 el artículo 137 de la Ley del Suelo y a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del presente Plan General.

Artículo 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 Programado y en las unidades de actuación en Suelo Urbano. Debiendo respetar, no obstante, la estructura viaria que la ordenación prevista en el Plan General posibilite.

Artículo 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.

TITULO VI

REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPITULO I

DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 337.-*Definición y ámbito.*

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Programado, 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".

Artículo 338.-*Determinaciones.*

1. El Plan General regula el Suelo Urbanizable Programado 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 Tipo de la totalidad del Suelo Programado, 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.

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.

Artículo 339.-*Programación.*

El Programa de Actuación señala las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el Suelo Urbanizable Programado. En las Fichas del Suelo Urbanizable Programado 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.

Artículo 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, Programa de Actuación o Expediente de Adaptación en el caso de los sectores de Régimen 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%.

Artículo 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 Programado 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 %.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

4. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las asimilables a los tipos r

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.

Artículo 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.

Artículo 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.

CAPITULO 2

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN REGIMEN TRANSITORIO

Artículo 347.-*Definición.*

Este Plan General, al amparo de lo dispuesto en el artículo 19.3 del Reglamento de Planeamiento, clasifica como Suelo Urbanizable Programado 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 Programado, diferenciándose de los mismos por la grafía del acrónimo (RT).

Artículo 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.

Artículo 349.- *Régimen Jurídico.*

1. La clasificación como Suelo Urbanizable Programado 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 Programado 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 Tipo, 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, en aplicación de la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la diferencia entre el 15% 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.

TITULO VII

REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CAPITULO 1

DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 350.-*Definición.*

Se clasifica como Suelo Urbanizable no Programado 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 Programas de Actuación Urbanística 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".

Artículo 351.-*Sujeción al Plan General.*

En la formación de los Programas de Actuación Urbanística 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.

Artículo 352.-*Determinaciones de carácter general sobre Suelo Urbanizable no Programado.*

1. Este Plan general prevé para el Suelo Urbanizable no Programado las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de las áreas en que se divide el Suelo Urbanizable no Programado. 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 15 por 100 del aprovechamiento tipo 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 Programa de Actuación Urbanístico.

El cuadro resumen de características del Suelo Urbanizable no Programado 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 Programa de Actuación Urbanística 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.

Artículo 353.-*Usos, intensidad y grado de interrelación.*

En atención al uso previsto para el Suelo Urbanizable no Programado, 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 Programa de Actuación Urbanística.

ANAGRAMA	EDIFICAB.	DENSIDAD m2/m2s	DOMINANTE viv/Ha	USOS COMPATIBLE	PROHIBIDOS
Resid. I	# 0,20	15	Vivienda	4,5,7,8,9	Industria
Resid. II	-,20-0,25	20	"	10,11,13,14, 16 y 17	Categorías 2-, 3- y 4-
Resid. III	0,25-0,45	35	"	"	"
Resid. IV	0,45-0,65	50	"	"	"
Comercial	# 0,60	---	Comercial	4,8,11,12,16	"
Industrial	# 0,80	---	Industrial	4,5,8,11,12,16	Vivienda

Artículo 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 Programado.

Las bases del concurso para la formulación del P.A.U. 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 P.A.U., 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.

Artículo 355.-*Cesión del aprovechamiento de la actuación.*

El Plan General contempla la exigencia de cesión al Ayuntamiento o entidad urbanística actuante del 15 por 100 del aprove-

chamiento tipo 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 Programa de Actuación. A tal efecto no podrá aprobarse un PAU 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 P.A.U.

En los casos donde en el Plan General se asigna determinados Sistemas Generales a concretos sectores de suelo urbanizable no programado, 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 PAU ha de ceder.

Artículo 356.-Red viaria y de transporte.

El Programa de Actuación Urbanística que desarrolle un área de Suelo Urbanizable no Programado 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.

Artículo 357.-Redes de servicio.

Cada actuación en Suelo Urbanizable No Programado 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.

Artículo 358.-Otras obligaciones a contener en el Programa de Actuación Urbanística.

Las bases del concurso para la formación del P.A.U. 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 Programado, 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 Programa de Actuación Urbanística 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 15 por 100 en los casos en que así proceda, de forma que, en todo caso, se asegure la rentabilidad económica de la actuación.

Artículo 359.-Declaración de utilidad pública y necesidad de los terrenos.

La aprobación, de un Programa de Actuación Urbanística, 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.

Artículo 360.-Limitaciones del Suelo Urbanizable no Programado.

En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no Programado estarán sujetos a las limitaciones previstas en el artículo 16 de 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.

Artículo 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 Programa de Actuación Urbanística 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.

TITULO VIII

REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 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.

Artículo 363.- Categorías y Delimitación.

1. El Suelo No Urbanizable se divide en dos categorías:

a) Suelo No Urbanizable de Protección Especial (NUPE).

b) Suelo No Urbanizable Común (NU).

2. Estas categorías se subdividen en función de las causas de protección y del modelo territorial adoptado en este Plan General, el siguiente modo:

a) Suelo No Urbanizable de Protección Especial:

- Paisajes Agrarios Singulares (AG).

- Espacios de Potencialidad Forestal (PF).

- Yacimientos Arqueológicos con categoría de Monumento (YAM).

- Suelo Agrícola de Regadío (AR).

- Protección Paisajística (PP).

b) Suelo No Urbanizable Común:

- Simple (NUS).

- Cautelar (NUC).

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

Artículo 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.

Artículo 365.- *Parcelaciones y Segregaciones.*

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo previsto en los artículos 94 y 96 de la Ley del Suelo.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente.

3. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia. No se permiten parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan las parcelas mínimas edificables en este Plan General, si se pretendiere actuación edificatoria sobre ellas. En este sentido se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la parcela mínima edificable y se hayan realizado con la intención de edificar.

4. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Ley para la Reforma y Desarrollo Agrario, o por su desarrollo reglamentario, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada por este Plan General.

Artículo 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.

CAPITULO 2

CONDICIONES DE USO

Artículo 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 forestables y el de estabulación.

Artículo 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 al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986, que se adjuntará a la solicitud de licencia que habrá de contar para su concesión con informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo y del organismo específico competente para su autorización.

3. Uso de vertedero de residuos sólidos urbanos. Con las limitaciones formuladas en las Normas para los Suelos No Urbanizables de Protección Especial podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial.

4. Uso de vertedero de escombros y tierras. Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Areas de Protección y en zonas no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el Suelo No Urbanizable.

5. Uso de gran industria. Las industrias o complejos industriales que, aún siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en el Suelo No Urbanizable, salvo mención expresa en las Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos;

a) Justificación de la conveniencia de la actuación.

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

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

6. Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas: Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos Kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en su Normativa Específica. Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación en S.N.U. y Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

7.- Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986, podrán permitirse estos usos, salvo mención expresa en las Normas para las Areas de Protección.

8.- Uso residencial. De acuerdo con las Normas de edificación en Suelo No Urbanizable se podrán autorizar los alojamientos aislados de propiedad vertical, salvo mención expresa en la Normativa particular.

9.- Uso de "equipo público". Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con declaración previa de su interés social o utili-

dad pública, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe. Las grandes dotaciones como complejos deportivos, hipermercados, etc. requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, urbanización, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones y Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

10. Establos, residencias y criaderos de animales: Se permite su situación en Suelo No Urbanizable salvo mención expresa en la Normativa Particular.

11. Uso de chatarrería. Con las determinaciones fijadas en las Medidas Generales de Protección de estas Normas, en su apartado Protección Paisaje Natural, se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa de las Areas de protección no lo prohíba. Precisaré declaración expresa de su interés social. Deberá preveer 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:

- Necesidad de la actuación y justificación de la misma.
- Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- Proyecto Técnico con especificación de condiciones de urbanización.
- Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamientos, depuración y vertido.
- 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.
- 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 /m².s.
- Superficie total construida según categoría:
 - (repercusión en la superficie total por unidad de habitación).
 - 3 - 4 estrellas 60 m².c.
 - 5 estrellas 100 m².c.

Artículo 369.- *Usos incompatibles.*

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

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

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

CAPITULO 3

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 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:

- Suelo de regadío.
- Suelo de secano.
- Suelo de diseminados.
- Suelo especialmente protegido.

Artículo 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.

Artículo 373.- *Suelo de Secano.*

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

Artículo 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.

Artículo 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 edi-

ficación 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 379.- *Condiciones Generales para los vertidos de residuos sólidos.*

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originarios en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades agrarias o domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable Simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. El área apta para residuos de la clase c) tendrá en cuenta las recomendaciones de este Plan General, el Plan Especial de Vertidos de la Agencia de Medio Ambiente (AMA) y el Plan Director Provincial de la Excm. Diputación.

4. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solitudes 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.

Artículo 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 (artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística). Son las siguientes:

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

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

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

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

Artículo 381.- *Concepto de núcleo de población.*

1. El concepto de núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, tanto de Protección como Común. Además afecta a los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, mientras no tengan aprobado su Plan Parcial correspondiente.

2.- Núcleo de población es todo asentamiento humano o agrupación de edificios, singularizado, diferenciado, identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc., que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, etc.

Artículo 382.- *Condiciones que dan lugar a la formación de un núcleo de población.*

1. Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística, y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.

b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

Artículo 383.- *Condiciones en relación al lugar, a la parcelación del territorio, a sus infraestructuras y a la parcela edificable aisladamente considerada.*

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

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

a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 metros, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.

b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.

c) Centro sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.

d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.

e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o estables.

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

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

2. A la parcela edificable aisladamente considerada.

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

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

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

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

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

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

Artículo 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 artículo 363, podrán redactarse Pla-

nes Especiales de Mejora Ambiental y paisajística del Medio Rural y Natural (PEMA y P), con arreglo a las siguientes determinaciones:

1.- El régimen de parcelaciones y segregaciones aplicable será el establecido en el artículo 365 complementado con lo dispuesto en este artículo.

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

3.- Se fija una superficie mínima de actuación de 15 hectáreas no pudiendo ser la misma superior a 50 hectáreas.

4.- Previa o simultáneamente a la tramitación del primer Plan Especial el Ayuntamiento realizará un estudio pormenorizado de todo el Suelo No Urbanizable Común a efectos de determinar las zonas y ámbitos susceptibles de acoger el desarrollo de estos Planes Especiales.

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

- Que las áreas afectadas no supongan en el futuro un obstáculo al desarrollo urbanístico de los núcleos urbanos existentes ni supongan una hipoteca del suelo para la implantación futura de actuaciones de sistemas generales de infraestructura, viario, equipamiento o espacios libres.

- Que exista ya una red viaria rural capaz de soportar las actuaciones sin necesidad de incluir numerosos ejes viarios de nueva ejecución y que, por tanto, se sitúen en las proximidades de ejes viarios ya existentes.

- Que sean zonas capaces de acoger los servicios públicos mínimos necesarios.

- Que sean zonas cuya topografía no sea especialmente abrupta.

- Que dichas áreas no presenten valores faunísticos, forestales, agrícolas, paisajísticos, históricos, arqueológicos, etc. que pudieran verse afectados.

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

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

* Las diferentes parcelas que resultarán para hacer viable la reforestación, las cuales en ningún caso podrán inferiores a 5.000 m².

* El trazado de los caminos necesarios para poder acceder a las parcelas debiendo diseñarse un carril principal que será considerado de titularidad privada pero de uso público una vez se ejecute.

La planificación de dichos caminos o carriles deberá hacerse conjuntamente con los técnicos municipales o, en su defecto, será preceptivo su informe favorable previo a la aprobación inicial del Plan Especial. En todo caso se procurará seleccionar zonas donde ya existan caminos rurales a efectos de minimizar la necesidad de nuevos caminos. Estableciéndose a ambos lados de los 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 norma 11 del Plan Especial de protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga sin perjuicio de las modificaciones que dicho contenido haya de tener en función de las particularidades de cada zona.

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

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

* Se admite el uso de vivienda familiar aislada y el de instalaciones anejas que se necesiten para el cuidado de la finca y la repoblación forestal.

* La parcela mínima edificable se establecerá por el Plan teniendo en cuenta las características específicas de cada zona, no pudiendo ser en ningún caso inferior a 5.000 m².

* La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela, incluidas las instalaciones anejas, será del 6%. Si la parcela tuviera 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 alcornocales, algarrobos o pinos piñoneros y, en todo caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto al respecto por el estudio de impacto ambiental.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Disponer de un aljibe de agua con una capacidad mínima de almacenamiento de 10.000 litros para el mantenimiento del arbolado de su parcela. Tal requisito podrá suprimirse cuando se demuestre la ejecución y existencia previa de aljibes de agua comunes con capacidad suficiente para el mantenimiento de toda la masa forestal.

* Todos los árboles plantados en su parcela deberán disponer de su correspondiente sistema de riego por goteo.

* Habrá de tener vallado el contorno de la parcela con malla galvanizada de altura no inferior a 1,50 m. ni superior a 1,80 m. a efectos de evitar el acceso de animales que puedan dañar el arbolado.

* Habrá de disponer de un almacén de aperos de labranza no inferior a los 16 m².

* Para todas las obras detalladas en este apartado el propietario habrá de disponer de la licencia correspondiente pudiendo solicitar conjuntamente la misma para todas ellas.

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

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

Artículo 385.- *Tipos de edificación.*

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

- a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.
- b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Construcciones residenciales aisladas.

Artículo 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.

Artículo 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 vengán 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 y deberán ser tramitadas por el artículo 16.3.2a del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 388.- *Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.*

1. Se consideran de este modo exclusivamente aquellas, que siendo posible su enclave en el Suelo No Urbanizable, sean declaradas expresamente de interés social o utilidad pública.

2. Cualquier edificación sobre Suelo No Urbanizable que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación ais-

lada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las obras públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite del artículo 16.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. El carácter excepcional de la edificación en Suelo No Urbanizable, exige el cumplimiento de exigencias concretas (artículo 44.2. del Reglamento de Gestión). La declaración de Utilidad Pública e Interés Social deberá ser sólidamente fundamentada por el solicitante y aprobada por los organismos competentes, cuando dicha declaración no resultara ya inherente al uso del que se trata, regulado por la legislación específica. En ambos casos el Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que adoptará la resolución definitiva. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.

b) Cuando la utilidad pública o el interés social se derive precisamente del emplazamiento en el medio rural.

4. Se tolerará la implantación de industrias peligrosas o insalubres que hayan de emplazarse obligatoriamente en el medio rural y de grandes industrias que por su dimensión no pudieran ubicarse en un polígono industrial. El resto de las industrias deberán instalarse en polígonos industriales. Los nuevos polígonos industriales requerirán la revisión de este Plan General para la creación de nuevo suelo urbanizable, siempre acompañado de una Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986 y la adopción de medidas de planeamiento y de protección, seguidas, si es preciso, de un Plan Especial de Protección.

5. Las grandes dotaciones, como complejos deportivos, hipermercados, etc., requerirán la necesidad de una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, urbanización, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones, servicios e infraestructuras.

6. Las instalaciones de campamentos turísticos requerirán la declaración expresa por las autoridades de Turismo de su calificación turística. Con carácter previo a su declaración de instalación de utilidad pública o interés social por el órgano 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.

Artículo 389.- Construcciones residenciales aisladas.

1. La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas Normas y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de ésta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones deberán seguir el trámite del artículo 16.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Se consideran cuatro tipos diferenciados de construcciones residenciales aisladas:

a) Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios y cuyo promotor ostente la actividad agraria como principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones.

b) Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal, el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la

finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.

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

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

CAPITULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

Artículo 390.- *Condiciones particulares para la edificación de las obras o instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos.*

1. Definición: Son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.

2. Las pequeñas construcciones, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos, siempre que tengan una dimensión máxima de 25 m² y una altura máxima de 4 metros, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

3. El resto de instalaciones anejas de más de 25 m², tales como almacenes de aperos y maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será de 10.000 m² con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 30 metros.

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

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

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

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

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni afectar a acuíferos.

f) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc., se arbolarán perimetralmente para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

g) Las actividades que sobrepasen los 1.000 m² construidos, necesitarán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Artículo 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.

Artículo 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 acuñugos 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 al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Artículo 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.

Artículo 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 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.

Artículo 395.- *Condiciones Particulares de Edificación para almacenes de productos no primarios.*

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos (almacén de mayoristas, supermercados, etc.), incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).

2. La parcela mínima será de 15.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.

5. La altura máxima será de 7 metros.

6. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

(*) Artículo 396.- *Condiciones particulares de edificación de las industrias incompatibles en el medio urbano.*

1. Definición: Se incluyen en este apartado aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones o por estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, requieren emplazarse fuera del medio urbano.

2. La parcela mínima será de 20.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, cumplirán el Reglamento de dichas actividades y 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 y 25 metros de los linderos de la finca. El resto se separará 10 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 un máximo de 2 plantas.

6. La finca se arborará 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 actividades que superen los 1.000 m² construidos requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones, que cuente

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

(*) Artículo Modificado por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga adoptado el 9 de Octubre de 1998. Su redacción definitiva aparece en la Publicación que se realiza al final del presente documento.

Artículo 397.- *Condiciones particulares de edificación de las instalaciones industriales ligadas a recursos primarios.*

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

2. La parcela mínima será de 15.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Se separará como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.

5. La altura máxima será de 7 metros.

6. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Artículo 398.- *Condiciones particulares de edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural.*

1. Definición: es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m² con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 75 metros.

3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima por la edificación será del 20% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

6. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m² de suelo y no menos de uno por cada 100 m² construidos, como mínimo.

7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos o una superficie de parcela superior a 25.000 m², requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Artículo 399.- *Condiciones particulares de edificación para los parques de atracciones.*

1. Definición: Es el conjunto de instalaciones y artefactos fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimientos, en general realizadas al aire libre.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 metros con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 100 metros.

3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de finca.

4. La ocupación máxima por la edificación será del 20% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros que se desarrollarán en un máximo de dos plantas.

6. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m² de suelo y no menos de uno por cada 100 metros construidos, como mínimo.

7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos o una superficie de parcela superior a 25.000 m² requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Artículo 400.- *Condiciones particulares de edificación para albergues de carácter social.*

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña ó pequeñas construcciones en madera, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros.

3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca, mientras que el área de concentración se separará 15 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 metros.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

7. Las actuaciones en parcelas mayores de 25.000 m² requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Artículo 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 aquellos que por cualquier causa resulten insalubres o peligrosos.

b) En un radio inferior a ciento cincuenta metros de los lugares de captación de aguas potables para el abastecimiento de las poblaciones.

c) A menos de quinientos metros de monumentos o conjuntos histórico-artísticos legalmente declarados o incoados.

d) En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y a las que se refiere la normativa vigente aplicable en la materia.

e) En terrenos situados a menos de veinticinco metros de una carretera, salvo que, el Campamento se halle situado a más de 1,5 metros de altura del nivel de la carretera, o que disponga de una doble barrera de protección normalizada.

f) Y, en general, en aquellos lugares que, por exigencia del interés público, estén afectados por prohibiciones, limitaciones o servidumbres públicas establecidas expresamente mediante disposiciones legales o reglamentarias.

3. El resto de las determinaciones por el que ha de regirse la instalación de los campamentos de Turismo será la regulada por el Decreto 154/1987 de Junio sobre ordenación y clasificación de los campamentos turísticos en Andalucía de la Consejería de Economía y Fomento de la Junta de Andalucía.

4. Las actuaciones en parcelas mayores de 25.000 m² requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Artículo 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.

Artículo 403.- *Condiciones particulares de edificación para las instalaciones permanentes de restauración.*

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente, Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Se separará como mínimo 15 metros de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La ocupación máxima de parcela será del 10%.

5. La altura máxima será de 7 metros en un máximo de 2 plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

7. Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos requerirán un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Artículo 404.- *Condiciones particulares de edificación de los usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.*

1. Definición: Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

2. Las instalaciones actualmente existentes se consideran que no forman núcleo de población, por haberse construido con anterioridad a esta normativa.

3. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.

4. No se rebasará la altura de 7 metros y en ningún caso se superarán las dos plantas.

5. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

6. Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Artículo 405.- *Condiciones particulares de edificación de las construcciones y edificaciones públicas o privadas singulares.*

1. Definición: Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o privada y/o teniendo una manifiesta utilidad pública, deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza, y edificios vinculados a la defensa nacional, comunidades religiosas, centros de retiro, etc.

2. La parcela tendrá una dimensión inferior a 15.000 m2 y un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Se separará 50 metros de cualquier otra edificación y de 25 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de parcela será del 25%.

5. La altura máxima de la edificación será de 12 metros y en ningún caso se superarán las 3 plantas.

6. El problema de aparcamiento de vehículos los resolverá en el interior de la parcela.

7. Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

8. El proyecto de la edificación pública ó privada singular, podrá contar con vivienda guardería del complejo, contabilizando como parte de la ocupación de la finca.

Artículo 406.- *Condiciones particulares de edificación para las instalaciones o construcciones de servicio de carretera.*

1. Definición: Bajo este concepto se entienden exclusivamente los talleres mecánicos, las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de ITV, los puntos de socorro en los casos de carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicios, básculas de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 3.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 metros.

b) Se separará 5 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 metros en un máximo de 2 plantas.

4. Las condiciones particulares de edificación para los talleres mecánicos de reparación al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m2 con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 metros.

b) Se separará 10 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 metros en un máximo de 2 plantas.

5. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico urbano, dadas sus pequeñas dimensiones.

6. Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

Artículo 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) La ocupación 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.

Artículo 408.- *Condiciones particulares de edificación de la vivienda familiar autónoma.*

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

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

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

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

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

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

e) La parcela demostrará su condición de regable tal como aparece en el artículo dedicado a suelo de regadío, anterior a la Aprobación Definitiva de este Plan General; de lo contrario estará sujeta a las condiciones de edificación en el suelo de secano aunque su nuevo uso sea de regadío. En igual sentido deberán estar incluidas como tales en el Catastro de Rústica con carácter previo a la apro-

bación definitiva del Plan o estar delimitadas por el P.G.O.U. como Suelo de regadío proveniente del PEPMF, o de regadío existente o regadío Plan Guaro.

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

f) La imposibilidad material del cumplimiento del apartado b exigirá el acuerdo previo con los colindantes.

3. Las condiciones de edificación para suelo de secano que no esté incluido dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable de Protección Especial (NUPE), son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 80 metros.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 25 metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 0,50% de la superficie de la parcela.

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

e) La imposibilidad material del cumplimiento del apartado b exigirá el acuerdo previo con los colindantes.

4. En el suelo en diseminado no se permitirán otras viviendas de las tratadas en este artículo.

5.- En los casos de edificaciones existentes que demuestren el estado de ruina se autoriza la obra nueva con idéntica situación y superficie que la existente.

CAPITULO 5

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL

Artículo 409.- *Definición.*

1. Comprende aquellos espacios del municipio en los que concurren caracteres naturales y/o de utilización social, que conllevan la existencia de valores territoriales ambientales particulares que a través de este Título se establecen. Dichos espacios han sido incluidos, en su mayor parte en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (P.E.P.M.F). Aquellos espacios que no se encuentren incluidos en dicho Catálogo, pasarán a formar parte del mismo, en virtud de su carácter abierto.

2. Estas Normas se orientan a la mayor y más efectiva protección de los valores territoriales ambientales en cada caso presentes, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilidades, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger.

3. Estas Normas, que en su aplicación a espacios concretos suponen para los mismos la existencia de una Protección específica, distinguen una serie de categorías a través de las cuales se ha buscado un mejor ajuste de las determinaciones normativas a las características territoriales de sus respectivos ámbitos de aplicación.

Artículo 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.

Artículo 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).

Artículo 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 al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.
- b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.
- c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
- d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986.

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

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

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

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

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

Artículo 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.

h) Equipo público.

Artículo 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.

Artículo 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 mis-

mas, 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 artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización e informe del organismo competente.

Artículo 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.

- Acontilados 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 programados que se prevén en la zona. Estos sectores serán los encargados de ordenarlos y adecuarlos para su uso como tal.

CAPITULO 6

REGULACION DE CAMINOS

Artículo 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.

Artículo 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.

c) La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

TITULO IX

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General 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, resultaren 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 licencias, 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.

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.

Tercera. Planes parciales clasificados como suelo urbano incluidos en unidad de ejecución

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.

Cuarta. Planes parciales clasificados como suelo urbanizable programado

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 resulte clasificado por este Plan General como Urbanizable Programado, 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.

Quinta. Planes parciales clasificados como suelo urbanizable no programado

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 Programado, quedan sin valor, vigencia o efecto alguno.

Sexta. Planes parciales en régimen 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 afectación 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.

Séptima. Parcelas en zonas consolidadas con anterioridad a la aprobación 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.

MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

REGULACION DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCION Y ORDENANZAS

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

2. CONTENIDO DE LA MODIFICACION.

2.1. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION: ORDENANZAS GENERALES.

2.1.1. SUPERFICIES UTILES DE VIVIENDA.

2.1.2. APARCAMIENTO.

2.1.3. CRITERIOS DE MEDICION DE ALTURA Y COTA DE REFERENCIA.

2.1.4. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

2.1.5. PLANTA BAJA.

2.1.6. PLANTA SOTANO.

2.1.7. ELEMENTOS SALIENTES.

2.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

2.2.1. INDICE DE EDIFICABILIDAD.

2.3. ORDENANZAS PARTICULARES.

2.3.1. ZONA CENTRO (C).

2.3.2. ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA (MC).

2.3.3. ZONA DE ORDENACION ABIERTA (OA).

2.3.4. ZONA DE CIUDAD JARDIN (CJ).

2.3.5. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).

2.3.6. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).

2.3.7. ZONA DE ORDENACION EN COLONIA Y EDIFICACION TRADICIONAL POPULAR (CTP).

2.3.8. ZONA DE INDUSTRIA (IND).

2.3.9. ZONA COMERCIAL (C).

2.3.10. ZONA HOTELERA (H).

2.4. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LAS INDUSTRIAS INCOMPATIBLES EN EL MEDIO URBANO.

3. NORMATIVA MODIFICADA.

a) TITULO II. "Regulación DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCION".

1.- CAPITULO 2º. "Regulación DEL USO DE VIVIENDA".

- Artículo 62. Superficies útiles de las dependencias.

2.- CAPITULO 5º. "Regulación DEL USO DE APARCAMIENTO".

- Artículo 84. Características de la construcción..

- Artículo 86. Accesos.

- Artículo 87. Rampas.

b) TITULO III. "SISTEMAS".

1.- CAPITULO 2º. "SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO".

- Artículo 163. Índice de edificabilidad de los equipamientos.

c) TITULO V. "Regulación DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS".

1.- CAPITULO 2º. "ORDENANZAS DE LA EDIFICACION: DEFINICIONES DE CARACTER GENERAL".

- Artículo 206. Criterios de medición de altura.

- Artículo 207. Aprovechamiento bajo cubierta.

- Artículo 208. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

- Artículo 209. Planta baja.

- Artículo 210. Planta sótano.

- Artículo 220. Elementos salientes.

2.- CAPITULO 4º. "ZONA CENTRO".

- Artículo 257. Condiciones de carácter general.

3.- CAPITULO 5º. "ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CARRADA".

- Artículo 264. Condiciones de la edificación.

4.- CAPITULO 6º. "ZONA DE ORDENACION ABIERTA".

- Artículo 271. Condiciones de la ordenación y edificación en el supuesto b) de aplicación de las normas.

5.- CAPITULO 7º. "ZONA DE CIUDAD JARDIN".

- Artículo 276. Condiciones de la ordenación y de la edificación.

6.- CAPITULO 8º. "ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA".

- Artículo 281. Condiciones de la edificación.

7.- CAPITULO 9º. "ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA".

- Artículo 285. Condiciones de ordenación.

- Artículo 286. Condiciones de la edificación.

- Artículo 288. Condiciones de uso.

8.- CAPITULO 10º. "ZONA DE ORDENACION EN COLONIA Y EDIFICACION TRADICIONAL POPULAR".

- Artículo 292. Condiciones de la edificación.

9.- CAPITULO 11º. "ZONA DE INDUSTRIA".

-Artículo 300. Condiciones de ordenación y edificación en la industria escaparaté.

-Artículo 302. Condiciones de ordenación y edificación en la industria pequeña y media.

10.- CAPITULO 12º. "ZONA COMERCIAL".

-Artículo 306. Definición y objetivos.

11.- CAPITULO 13º. ZONA HOTELERA.

-Artículo 310. Ordenanza hotelera H2.

d) TITULO VIII. " Regulación DEL SUELO NO URBANIZABLE ".

1.- CAPITULO 4º. " CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION ".

-Artículo 396. Condiciones particulares de edificación de las industrias incompatibles en el medio urbano.

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION.

El día 21 de Julio de 1.994, con la aprobación inicial por el Pleno de la Corporación Municipal, entraron en vigor las disposiciones del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, siendo aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 27 de Julio de 1.996.

Tras este período de vigencia de la Normativa, se hace necesario introducir algunas redefiniciones puntuales en aquellos artículos de las Ordenanzas que, bien se han presentado con especial dificultad a la hora de su aplicación, o bien el resultado final de la misma no ha sido el deseable. Sin que ello suponga alterar sustancialmente el Documento aprobado, pero sí propiciando obtener una Normativa más flexible en su aplicación y más ajustada a la actividad edificatoria. En menor medida se introducen aspectos relacionados con las normas reguladoras de la edificación que se han presentado como déficit normativo; resultando conveniente su incorporación para la regulación del proceso edificatorio.

2. CONTENIDO DE LA MODIFICACION.

La presente modificación de elementos afecta a los siguientes capítulos del Plan General de Ordenación Urbana:

2.1. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN: ORDENANZAS GENERALES.

2.1.1. SUPERFICIES UTILES DE VIVIENDA.

Se corrige el error material existente en la redacción del párrafo correspondiente al "Salón más comedor".

2.1.2. APARCAMIENTOS.

Al no encontrarse regulado, se incorporan las condiciones que han de cumplir las puertas de acceso a los aparcamientos, igualmente para los paramentos interiores, y en cuanto a la rampa de acceso se establece la excepción para las viviendas unifamiliares de cumplir con la obligatoriedad de prever el primer tramo con pendiente máxima del 4%.

2.1.3. CRITERIOS DE MEDICION DE ALTURA Y COTA DE REFERENCIA.

Se establece la altura máxima de petos de barandillas entre azoteas dentro de la misma edificación.

La pendiente de cubierta se modifica para ajustarla a la establecida para las plantas áticos.

2.1.4. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

Se modifica el texto par diferenciar claramente el concepto de "Aprovechamiento bajo cubierta" y las condiciones que lo regulan, del de planta Atico regulada en las Ordenanzas particulares.

En el caso de edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán, se incorpora la posibilidad de, para cualquier ancho de la calle más estrecha, prolongar la altura correspondiente a la calle más ancha hacia la calle más estrecha, una distancia de 10 metros desde la esquina o chaflán, manteniéndose el máximo de 20 metros.

Cuando la diferencia de alturas en las calles que forman esquina es superior a una planta, se introduce la posibilidad de mediante un Estudio de Detalle, resolver la ocultación de las medianerías.

2.1.5. PLANTA BAJA.

Se limita la exigencia de dejar chaflán en los solares de esquina para aquellos que se encuentren en la Sub-zona MC-1, ampliando la obligatoriedad del mismo a las plantas altas.

2.1.6. PLANTA SOTANO.

Se elimina el error material existente en el artículo 210, desapareciendo así la contradicción que se presentaba con el artículo 201.3.

2.1.7. ELEMENTOS SALIENTES.

Se incluyen los elementos salientes no permanentes dentro de los elementos salientes regulados por estas Normas.

2.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

2.2.1. INDICE DE EDIFICABILIDAD.

Se corrige el error material existente en la redacción del texto.

2.3. ORDENANZAS PARTICULARES.

2.3.1. ZONA CENTRO.

Dentro de las condiciones de ejecución material, se amplía a la carpintería de exterior la regulación establecida para los miradores acristalados.

2.3.2. ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA.

Se modifican las anchuras de viales establecidas para la regulación de alturas, y ello para evitar la coincidencia de estos con las secciones tipos de viales previstas en el capítulo de urbanización.

2.3.3. ZONA DE ORDENACION ABIERTA.

Se corrige el error material existente en la referencia de articulado.

2.3.4. ZONA DE CIUDAD JARDIN.

2.3.5. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

2.3.6. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

Se modifica la regulación de la planta Atico, ajustando las pendientes en la opción bajo cubierto, e incluyendo la opción de Atico retranqueado en la tipología de adosadas.

En las condiciones de ordenación de las viviendas unifamiliares adosadas se completa la regulación existente de la longitud máxima de agrupaciones de vivienda, incorporando la solución para la tipología de pareadas.

En la regulación del retranqueo de fachada, se recoge, al igual que ya existe en las viviendas aisladas, la posibilidad de adosar la plaza de garaje obligatoria a lindero público en terrenos de pendiente acusada.

En la opción de edificación conjunta de parcelas, se incluye la documentación necesaria a aportar en el supuesto de posibles segregaciones.

En esta misma Sub-zona se incorpora a la ordenanza de valla la regulación específica para las vallas medianeras, se. Y por último se corrige el error material existente el referencia del articulado del artículo 288.

2.3.8. ZONA DE INDUSTRIA.

Se incorpora la regulación de los "Cuerpos salientes".

2.3.9. ZONA COMERCIAL.

Se completa la definición de usos con los usos compatibles.

2.3.10. ZONA HOTELERA.

Se introduce la posibilidad de aumentar el porcentaje de ocupación establecido para la planta autorizada sobre la última permitida por la ordenanza circundante, siempre que se justifique la imposibilidad de agotar el incremento del 15% de edificabilidad permitido.

2.4. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LAS INDUSTRIAS INCOMPATIBLES EN EL MEDIO URBANO.

Derogado el R.A.M.I.N.P. se actualiza el artículo 396 a la actual Ley 7/1994 de Protección Ambiental.

3. NORMATIVA MODIFICADA.

Regulación DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCION: (TITULO II).

Se modifican los siguientes conceptos:

Regulación DEL USO DE VIVIENDA (CAPITULO 2º)

Artículo 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, sumandose 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.

Regulación DEL USO DE APARCAMIENTO (CAPITULO 5°).

Artículo 84.- *Características de la construcción.*

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

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

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

3. En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si este consiste en taller de reparación de vehículos.

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

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

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

Artículo 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 pública.

Artículo 87.- *Rampas.*

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

2. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20%. Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del 4 % cuando la rampa sea de salida a la vía pública, quedando exceptuadas de esta última condición las viviendas unifamiliares.

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

SISTEMAS (TITULO III).

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (CAPITULO 2°)

Artículo 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:

USO DE LA PARCELA EDIFICABILIDAD NETA

-- Educativo y deportivo 0,50 m²/m²s

-- Social-asistencial 1 m²/ m 2t

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.

REGULACION DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS: TITULO V.

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION: DEFINICIONES DE CARACTER GENERAL. (CAPITULO 2°)

Artículo 206.--*Criterios de medición de altura.*

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.

2. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de intersección del plano superior del último forjado con el de sus fachadas exteriores y que en ningún punto tendrá más de 3,00 m. sobre la altura permitida. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior. posterior o laterales) y de patios interiores tendrán una altura máxima de 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas y con las azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 227 de estas Normas.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan incrementos de superficie edificada.

f) Las pérgolas y toldos con una altura máxima de 2,50 m.

Artículo 207.--*Aprovechamiento bajo cubierta.*

Excepto en aquellas Sub-zonas con Ordenanzas de Edificación y Uso en las que se autoriza el Atico, en cuyo caso se regirá por las condiciones particulares de la propia Ordenanza, la cámara o desván existente bajo la cubierta, podrá habilitarse como espacio vividero, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Los paños del tejado o elementos que conformen el espacio bajo cubierta, deberán ser planos y la cara inferior de todos y cada uno de ellos deberán apoyar directamente sobre la cara superior del forjado del techo de la última planta en la línea definida por el alero máximo permitido. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales, salvo las medianeras.

2. La pendiente máxima de los planos que conforman el espacio bajo cubierta será del 50%.

3. La altura máxima de la cumbrera será 3,00 m.

4. No se podrá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts.

5. Los huecos que se abran en los planos de la cubierta se ajustarán a las siguientes condiciones

a) Deberán tener una separación mínima de 1,50 m. a los bordes de los aleros (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).

b) Su longitud no debe ser mayor que tres veces su altura.

c) La separación entre dos huecos debe ser mayor que la mínima dimensión longitudinal de cualquiera de ambos huecos.

d) La separación de un hueco a las medianeras, hastiales, limas y limahoyas deberá ser mayor que su mínima dimensión.

6. Los patios interiores cuyos paramentos, sean tangentes a un círculo de diámetro menor a 3 metros y con dimensiones máximas de lado de 3,50 m. podrán abrirse a través de la cubierta, aunque para ello tengan que disponerse en torno al patio cerramientos verticales sobre la última planta; si bien tales patios deberán mantener una separación mínima de 3 m. de las fachadas.

En los demás casos deberán disponerse los paños de cubierta teniendo en cuenta todas las fachadas del patio y cumpliendo todos los puntos anteriores.

7. En las zonas que tengan su edificabilidad limitada con un índice máximo computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante un cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima exterior en la cumbrera de 2 m.

8.- El acceso a este espacio no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

Artículo 208.--Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

Se define un criterio único en el establecimiento de la cota de referencia (origen de la medición de alturas), tanto en edificios exentos como alineados a uno o más viales y demás espacios públicos:

Se tomará como plano origen de alturas, con la consideración de planta baja, la cota más alta de la parcela. Si el terreno es inclinado, el espacio existente bajo este plano tendrá la consideración de planta sótano, siempre y cuando la altura con respecto al terreno natural -o a la rasante de la o las calles en caso de alineación a vial-, medida en cualquier punto de la parcela, sea inferior a 1,50 m. Si la altura fuera igual o superior a 1,50 m., automáticamente ese espacio tendría la consideración de Planta Baja.

Concretamente, en los terrenos de pendiente acusada, el plano de planta baja deberá fragmentarse en los sectores necesarios para el cumplimiento de la condición anterior, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a los respectivos planos de referencia de las distintas plantas bajas así fragmentadas.

Ha de entenderse como terreno natural la rasante del mismo. En el supuesto de modificarse la misma mediante excavación se considerará como tal la resultante; en el supuesto de modificarse mediante relleno, tendrá tal consideración la anterior a su alteración.

En el segundo supuesto se establece la excepcionalidad de las parcelas cuyo terreno natural está bajo la rasante de los viales que le dan servicio; habiéndose producido el desnivel como consecuencia de la ejecución de los viales de acuerdo con las normas de la

buena construcción. En caso de parcelas con fachada a un sólo vial, se establece como rasante natural la línea ideal que une el borde interior de la acera con un punto situado en la perpendicular a la acera a veinticinco metros (25) y a un metro cincuenta (1,50 m.) sobre el terreno natural.

El espacio existente entre dicha línea y el terreno natural podrá ser utilizado en concepto de bajo rasante; debiendo producirse el relleno de la parcela para conformar los nuevos planos de origen de alturas con los criterios enunciados en los párrafos anteriores.

1. Edificaciones alineadas en terrenos llanos o con pendiente inferior al 20%:

La cota de referencia se establece a partir de la Línea de Rasante, definida esta como sigue:

Cuando la alineación de la vía pública coincide con la de fachada, la línea de rasante es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical que contiene a la alineación de vía pública. Ver gráfico 1.

Cuando la alineación de vía pública es diferente de la de fachada se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 2) siempre que esta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m., de la definida en el párrafo anterior. Caso de encontrarse a cota superior en más de 1,50 m., se considerará línea de rasante la intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la superficie de acera (gráfico 3).

En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno se acojan al precepto expresado en gráfico 2 (gráfico 4).

La determinación de la cota de referencia o punto origen de la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía.

a) Si la línea de rasante es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 m., la cota de referencia se establece en el punto de fachada coincidente con la línea de rasante de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50., se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual, o inferior a 1,50 m., aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 20 metros, y pudiéndose alcanzar en cualquier caso la distancia de 10 metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 metros de la linde medianera.

Excepcionalmente, cuando la diferencia de alturas entre las dos calles fuera superior a una planta, resultando como consecuencia de la aplicación de la Normativa conforme al párrafo

anterior la aparición de medianerías vistas; las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a las alturas edificables, en cada caso, y mediante la redacción de un Estudio de Detalle, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo conseguir la ocultación de las medianerías.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venta separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

1.4. Edificios en manzanas que no dispongan o dispongan parcialmente de espacio libre interior.

a) La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta. Esta norma se exceptuará en determinadas zonas del Suelo Urbano cuando sus correspondientes Normas así lo establezcan expresamente, dictando la Norma Específica sustitutoria.

b) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha, de las que formen la plaza o afluayan a esta, de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma que arriba se determina.

Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará como altura reguladora la que corresponda a la plaza, según se expresa en el párrafo anterior, y se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho de la calle de acceso. A partir de este punto la altura reguladora de la edificación será la correspondiente a dicha calle. El paramento originado por la diferencia de alturas será tratado como fachada y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas no se crearán servidumbres de ningún tipo. Se presentará proyecto de tratamiento de las medianeras colindantes a dichas zonas.

2. *Edificaciones alineadas a vial en terrenos con pendiente superior al 20 %.*

Exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública coinciden y en terrenos con pendiente superior al 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

2.1. Vial a cota superior al terreno.

En este caso se medirá la altura reguladora en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa e el siguiente gráfico y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida en el gráfico 1, para terrenos de pendiente inferior al 20%. El resto de la edificación

se hará de acuerdo con el criterio que constituye el apartado siguiente:

% d (m)	
20 < a 30	10,00
30 < a 40	8,00
40 < a 5,00	

2.2. Vial a cota inferior al terreno.

La medición de la altura máxima se hará de acuerdo con el apartado siguiente (Resto de edificaciones).

3. *Resto de las edificaciones.*

La cota de referencia o punto origen de alturas se establece a partir del plano de rasante, entendiéndose como tal la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regulación:

- Parcelas medianeras:

1.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2.- Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

- Parcelas medianeras a dos viales:

Se procederá como en el caso anterior pero considerando como alineación de vía pública a la de la calle a cota media más baja.

- Parcelas de esquina:

1.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2.- Determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso si esto no es posible, de aquel que equidista de los extremos.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

Se establece la excepcionalidad de las parcelas cuyo terreno natural está sobre la rasante del vial que le da servicio, y la diferencia de este y la calle sea superior a 2,50 m., medida la cota del terreno en línea paralela distante 5,00 m. del vial. En este supuesto el plano de rasante queda regulado como sigue:

1.- Determinación de los puntos extremos del terreno natural contenidos en línea paralela al vial distante 5,00 m., de este.

2.- Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

La cota de referencia se establece como el punto del plano de rasante que equidista de los planos de fachada de la edificación.

En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas.

En ningún caso la cara superior del forjado de planta podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 m. con relación al plano de rasante. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.

Artículo 209.--*Planta Baja.*

1. Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se ha señalado en el artículo anterior.

2. Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada incluidos en la Sub-zona MC-1, que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán será obligatorio dejar en Planta Baja y Altas, un chaflán definido en cualquier caso por la distancia de 3 metros a partir de

la esquina en ambas fachadas. En casos excepcionales el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente.

3. Para todos los casos.

a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,50 metros cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 metros para uso de vivienda.

b) No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

Los Altillos o Planta Baja partida se permiten en Planta Baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten Altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:

c.1. No podrá superar el 40 % de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

c.2. Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

Artículo 210.--*Planta Sótano.*

1. Se define como Planta Sótano a la situada por debajo de la Planta Baja. En cualquier caso la Planta Sótano, quedará enterrada o semienterrada, sin sobresalir la cara superior del forjado que la cubre más de 1,50 m. sobre la línea de rasante o plano de rasante, ni del nivel definitivo del suelo exterior. En caso contrario se le considerará como Planta Baja.

Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

2. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie máxima de techo permitida en sótano no podrá sobrepasar el 20 % de la superficie de techo edificado del edificio. Su altura mínima será de 2,30 m.

3. La superficie del sótano podrá sobrepasar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Artículo 220.--*Elementos salientes.*

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cms. respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que: 1º) den frente a calle de más de 6 metros de ancho; 2º) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial; y 3º) cumplan la condición c) siguiente.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cms., y con un máximo de 1,50 metros y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.

d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 m. de ancho, y hasta un máximo de 0,90 m. para las calles de 20 o más metros. La cubrición de las terrazas voladas de la última planta mediante forjado plano no tienen el concepto de aleros.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, están incluidos en el con-

cepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello, además, se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

3. Los elementos mecánicos de las instalaciones en fachada no podrán sobresalir de esta en ninguna de las plantas del edificio.

Los canalones y bajantes de pluviales no podrán verter a la vía pública.

ZONA CENTRO (CAPITULO 4º)

Artículo 257.- *Condiciones de ejecución material.*

Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de los elementos arquitectónicos en las áreas urbanas objeto de la presente Ordenanza, se respetarán las siguientes condiciones de ejecución material.

1. Cubiertas:

Para la formación de las cubiertas inclinadas se utilizarán tejas curvas, cerámicas en su color natural, vidriadas o paneles con tratamiento exterior. Las aguas pluviales se recogerán en canalones y serán conducidas mediante bajantes a red general de alcantarillado. Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento o chapa metálica.

2. Miradores acristalados y Carpintería exterior:

Deberán tener las proporciones y composición de los existentes en las tipologías arquitectónicas del XIX. Sólo se permitirán los siguientes materiales: madera, (en su color o pintada), o hierro.

3. Revestimientos de fachada:

Por lo general, los revestimientos de fachada serán de cal, pintura de exterior sobre enfoscados y revocos o al estuco. El uso de otros materiales tales como ladrillo visto, piedra natural o artificial o azulejos cerámicos deberá quedar restringido sólo a elementos parciales tales como zócalos, cenefas o motivos decorativos, y siempre que no adquieran un valor preponderante en las texturas generales de la fachada. En todo caso dichos materiales, y su utilización en el edificio, habrán de ser expresamente consignados en el proyecto para recibir la aprobación de la Comisión de Protección del Patrimonio a que se hace referencia en el artículo 241.

4. Aleros y Balcones:

En ningún caso, estos elementos deberán ser considerados como prolongaciones de forjado, debiendo tener sus elementos estructurales un canto máximo de 15 cms.

5. Escaleras:

Podrán estar iluminadas y ventiladas por lucernarios cenitales. En este caso deberá dejar un espacio libre (ojo de escalera) en donde se pueda inscribir un círculo mínimo de 1,00 m. de diámetro. El lucernario se construirá con vidrios armados y perfilaría metálica. La escalera podrá estar situada en cualquier posición del patio o dentro del espacio peatonal que une el patio con la calle de fachada.

6. Rótulos comerciales:

Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la Planta Baja de la propia fachada del comercio o local al que correspondan. No podrán disponerse fuera de los límites de la Planta Baja, y no sobresaldrán más de 50 cms. de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren con el estilo del edificio y en el propio entorno ambiental de la zona.

Se prohíbe todo tipo de rótulos en Plantas Altas, y sobre las cubiertas de los edificios.

Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan General para que los rótulos existentes que no cumplieran con lo regulado anteriormente se adapten a la presente normativa.

7. Rótulos comerciales en los espacios públicos:

Con carácter general, se prohíbe todo tipo de rótulo comercial situado sobre los espacios públicos de la zona CENTRO, (jardines, plazas o en el espacio viario), ya sean elementos ligeros desmontables o elementos fijos.

Con carácter excepcional podrán autorizarse aquellos que a juicio de la Comisión del Patrimonio sintonicen con el carácter del paisaje urbano y no supongan una perturbación para la contemplación de elementos singulares de este, así como de los edificios catalogados en el capítulo anterior.

ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA (MC) (CAPITULO 5º)

Artículo 263.- *Condiciones de ordenación.*

1. Parcelación.

Para las Sub-zonas MC-1 y MC-2 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 120 m².
- Longitud mínima de fachada a vial: 4 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano de superficie inferior a 120 m² encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que estuvieran registrados con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 3.000 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante.

En el caso de la MC-3, la parcela mínima se fijará en 500 m², y será necesario el Estudio de Detalle en parcelas superiores a los 3.000 m² con el fin de recoger las alineaciones exteriores e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

2. Edificabilidad neta.

Para MC-1 y MC-2, no se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

Para la MC-3 se fija una edificabilidad neta de 3,50 m²/m², y para su variante MC-3a, una edificabilidad neta de 2.80 m²/m².

3. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

a) En la Planta Baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 m. y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 m.

b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en Plantas Altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 metros.

c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus Plantas un máximo de 5 m. desde la alineación del vial.

d) Las Plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería que de tal proceder pudiera derivarse sea cubierta con elementos vegetales u otro tipo de ocultación que la equipare a un tratamiento de fachada.

4. Profundidad máxima edificable.

En determinados Planes Especiales de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas o Unidades de Ejecución en Suelo Urbano que entran dentro del ámbito de la presente zona, se fijarán en cada caso unas alineaciones interiores o profundidad máxima edificable.

En los demás casos, cuando este parámetro no venga expresamente fijado, se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado 5 siguiente:

5. Ocupación máxima de parcela.

Para MC-1 y MC-2 en casco consolidado no se establece porcentaje de ocupación, debiendo aplicarse el criterio establecido en la zona Centro para este parámetro.

Para MC-1 y MC-2 en zonas de Nuevo Desarrollo y MC-3 con carácter general, la superficie construida en cada planta alta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la superficie del solar neto. La ocupación máxima será:

- En Planta Baja: 80%
- En Planta Alta: 70%

Excepcionalmente en parcelas que den fachadas a viales opuestos, cuya longitud de fachada sea igual o inferior a 8 metros y su profundidad -igual o inferior a 15 metros- no permita concebir la existencia de un Patio de Luces de ventilación o de manzana, la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100%.

Artículo 264.- *Condiciones de la edificación.*

1. Altura máxima y número de plantas.

Salvo los casos excepcionales que pudieran contemplarse en la Normativa específica de los Planes Especiales de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas, o Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, que prevalecerá sobre lo aquí regulado con carácter general. La altura edificable viene regulada por la anchura de los viales a que el edificio dé fachada conforme a la siguiente relación:

a) Para MC-I

Anchura del vial	Altura máxima edificable
Hasta 6 m.	PB+1/7,00
Más de 6 m. hasta 9,50 m.	PB+2/10,00
Más de 9,50 m. hasta 14,50	PB+3/13,00
Más de 14,50 m.	PB+4/16,00

Estas alturas incluyen a la Planta Alta superior, aún cuando esta esté retranqueada con respecto a la alineación a fachada.

b) Para MC-2

Se fija una altura máxima de PB + 5 equivalente a 19,00 m. para todo el solar o manzana. Esta condición debe cumplirse simultáneamente con la de separarse de la edificación colindante, en cualquier punto de su perímetro, una distancia mínima de 1/3 de la altura del nuevo edificio, y, en todos los casos, una separación mínima de 3 metros de los linderos privados. Si existen medianeras en Plantas Bajas o superiores, deberá adosarse a las mismas.

Anchura del vial	Altura máxima edificable	Altura mínima obligatoria
Hasta 6 m.	PB+1/7,00	PB+1
Más de 6 m. hasta 9,50 m.	PB+2/10,00	PB+1
Más de 9,50 m. hasta 14,50 m.	PB+3/13,00	PB+2
Más de 14,50 m.	PB+4/16,00	PB+3

2. Tratamiento del Atico.

Se permitirá un ático en las ordenanzas MC-1 y MC-3 sobre la última planta regulada.

a) La Planta Atico quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbre.

En las zonas que tengan su edificabilidad limitada con un índice máximo computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbre de 2 m.

b) También podrá tratarse el Atico mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

3. Altura libre obligatoria de planta baja.

Se regulará conforme a lo establecido en el artículo 209 ap. 3.

4. Vuelo de cuerpos salientes.

1.- Edificios alineados a vial:

a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, con un tope máximo en cualquier caso de 1,50 metros.

b) En los viales de menos de 7 metros de ancho, el límite máximo del vuelo es de 40 cms.

c) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor ancho.

2.- El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo en cualquier caso de 1,50 m. En el espacio libre interior de la manzana no se permiten cuerpos salientes que sobrepasen la profundidad edificable.

3.- Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el artículo 219 de las presentes Normas.

5. Viviendas interiores.

Se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren a patios de luces, siempre que estos cumplan con la condición de patios tipo A de Zona Centro.

ZONA DE ORDENACION ABIERTA (OA) (CAPITULO 6º)

Artículo 271.--*Condiciones de la Ordenación y Edificación en el supuesto b) de aplicación de las Normas.*

Para el supuesto b) de aplicación de las Normas, los parámetros reguladores de la Ordenación y la Edificación son los mismos--y su aplicación ha de entenderse en los mismos términos--, que en el supuesto a), excepto para los parámetros siguientes:

1. Parcelación.

Para los casos de renovación puntual se admitirá como válida a efectos de edificación la existente, registralmente ligada al edificio que se pretende sustituir, o simplemente vinculada al edificio en el plano de Zonificación de un Plan Parcial, siempre que disponga de una superficie igual o superior a 200 m2. En caso contrario no se considerará edificable para obras de nueva planta.

Si no existiera la referencia catastral expresada en el párrafo anterior, se entenderá como parcela la proyección sobre un plano horizontal del edificio existente.

1. Ocupación máxima de parcela.

Si, no obstante cumplir con lo reglamentado en el artículo 270 sobre altura y separaciones, el edificio a sustituir ocupara en alguna o todas sus plantas más del 65 % de la parcela, se permitirá que el nuevo edificio ocupe el mismo porcentaje del antiguo, siem-

pre que se sigan cumpliendo simultáneamente las condiciones volumétricas del artículo 270, apartado 2.

ZONA DE CIUDAD JARDIN (CJ) (CAPITULO 7º)

Artículo 276.--*Condiciones de la Ordenación y de la Edificación.*

1. Edificabilidad neta.

SUB-ZONA	INDICE DE EDIFICABILIDAD NETO
CJ-1	0,50 m2t/m2s
CJ-2	0,66 m2t/m2s
CJ-3, CJ-3a	0,83 m2t/m2s

2. Parcelación.

La parcela edificable para las distintas Sub-zonas se regula del modo siguiente:

SUB-ZONA	PARCELA MINIMA M2
CJ-1	210
CJ-2	210
CJ-3	250
CJ-3a	600

3. Altura edificable y ocupación de suelo.

Para cada una de las diferentes Sub-zonas establecidas a efectos de edificabilidad, la altura, en la presente Ordenanza es un parámetro que se presenta unívocamente relacionado con el tamaño de parcela y la ocupación del solar de acuerdo con las relaciones siguientes:

SUBZONAS	Edificado m2/m2	Para construir n- de	Es preciso disponer de una parcela de TAMAÑO PARCELA(m2)	Con una ocupación máxima de OCUPACION MAX. %
CJ-1	0,50	PB+1 PB+2	210 - 1.200 > 1.200	50
CJ-2	0,66	PB+1 PB+2	210 - 500 > 500	50 40
CJ-3	0,83	PB+1 PB+2 PB+3	250 - 750 750 -1.500 > 1.500	55 50 45
CJ-3a	0,83	PB+1 PB+1+T*	600 - 1.200 > 1.200	50 45

T* Torreón, planta superior cuya ocupación máxima es del 30% de la Planta Alta Primera.

La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima, expresada en metros, se regula mediante la siguiente relación:

Altura máxima	Nº de Plantas
Hasta 4,20	PB
Hasta 7	PB+1
Hasta 10	PB+2
Hasta 13	PB+3
Hasta 16	PB+3+Torreón

Para todas las Sub-zonas, exceptuando las Sub-zonas en donde se admite el Torreón, se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas con una altura máxima de cumbre de 2,75 metros, contados a partir de la altura reguladora máxima, espacio no habitable en donde podrán ubicarse exclusivamente depósitos de agua y demás instalaciones del edificio; también podrá sobresalir de dicha altura reguladora máxima los casetones de acceso a terraza de cubierta, con formación de pérgolas, y con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de dicha cubierta y una altura máxima de 2,70.

4. Tratamiento de Atico.

a) La Planta Atico quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 50 %

trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura.

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cubierta.

A efectos de edificabilidad computará todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cubierta de 2 m.

b) También podrá tratarse el Atico mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 metros para la formación de terrazas, pérgolas, belvederes o similares.

5. Separación a linderos públicos.

La separación del edificio o los linderos públicos para todas las subzonas, vendrá dada por la siguiente relación:

ALTURA	DISTANCIA A LINDERO PUBLICO
PB+1	3
PB+2	3
PB+3	3,50
PB+3+ático	4,00

Se exceptúan de esta condición en los casos siguientes:

a) Los edificios sobre parcelas cuya fachada a vial tenga una longitud mayor de 40 metros, en cuyo caso podrán alinearse a vial.

b) Las parcelas que den fachada a los viales estructurantes de los Planes Parciales, cuya alineación a vial es obligatoria.

Las parcelas situadas en manzanas cuya fachada o fachadas se hubieran edificado en más del 50 % de su longitud, con anterioridad a la aprobación del Plan, con edificios alineados a vial. En tales casos los edificios sobre dichas parcelas podrán construirse alineados a vial.

En zonas de pendiente acusada del Suelo Urbano, y previa propuesta al Ayuntamiento, podrá disponerse la edificación en los mismos términos que se establecen en el artículo 303 sobre Normas de Edificación "en ladera" con muros e instalaciones complementarios alineados a vial, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores correspondientes a la presente Ordenanza.

6. Separación a linderos privados.

En todas las Sub-zonas, la separación a linderos privados será como mínimo de 1/2 de la altura total del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento--previa propuesta o petición de la parte interesada--, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

7. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela y longitud máxima de la edificación.

Los edificios tendrán una longitud máxima de 50 m. En el caso de disponerse varios en una misma parcela la separación mínima entre fachadas será de 2/3 de la altura del edificio más alto.

8. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte

del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela: la limitación vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona, estableciéndose en todo caso la condición de que la fachada del edificio no podrá superar los 50 metros de longitud máxima.

9. Ordenanzas de valla.

a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2.00 metros de altura máximo.

b) Parcelas edificadas.

b-I) Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b-II) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

10. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

En todas las Sub-zonas, la separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será, como mínimo 2/3 de la altura de la edificación más alta.

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS) (CAPITULO 8º)

Artículo 281.- Condiciones de la Edificación.

1. Separación a linderos públicos.

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial, será para cada Sub-zona, la siguiente:

SUB-ZONA	SEPARACION MINIMA
UAS-0	2 metros
UAS-1	2 metros
UAS-2	3 metros
UAS-3	3 metros
UAS-4	4 metros
UAS-5	6 metros

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela distante 5,00 m. a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3,00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima a los demás linderos, se regulará en los mismos términos que el apartado anterior.

Se permiten las siguientes variantes:

a) Las UAS-0 y 1, podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.

b) Para los demás casos, se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

3. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con

los criterios establecidos en los artículos 208 y 209 ap. 1 de las presentes Normas.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:

a) La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbrera.

Todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento, computará a los efectos del techo máximo edificable.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbrera de 2 m.

b) La ocupación de esta planta ático no superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

4. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,50 metros.

5. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 210 de estas Normas.

6. Ordenanza de valla.

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226.

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD) (CAPITULO 9º)

Artículo 285.--*Condiciones de Ordenación.*

1. Parcela mínima.

a) Superficie mínima admisible de parcela:

Sub-zona UAD-1: 100 m²

UAD-2: 150 m²

UAD-3: 200 m²

UAD-4: 300 m²

b) Fachada mínima admisible de parcela:

Sub-zona UAD-I: 6,0 m.

UAD-2: 7,0 m.

UAD-3 y UAD-4: 10 m.

2. Ocupación máxima de parcela.

El El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Sub-zona:

Sub-zona UAD-I: 80 %

UAD-2: 60 %

UAD-3: 50%

UAD-4: 40%

3. Edificabilidad neta.

Sub-zona UAD-I: 1,20 m²/m²s

UAD-2: 0,85 m²/m²s

UAD-3: 0,70

UAD-4: 0,50

4. Longitud máxima.

En todas las subzonas tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupación libres las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 50 m. y se separarán entre ellas un mínimo de 7 m; tratándose los paños resultantes en los extremos de las agrupaciones como fachadas. Esta separación será de 5 metros cuando las edificaciones se dispongan mediante la tipología de pareadas.

La anterior determinación no será de aplicación en las parcelaciones (según parcela mínima en cada subzona) con licencia municipal o inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la vigencia del presente Plan General.

5. Disposición de la superficie edificable en zonas de Nuevo Desarrollo.

Se podrán disponer las edificaciones con la tipología de Viviendas Unifamiliares Aisladas (UAS), mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre que se respeten las condiciones de ordenación y edificación de la Sub-zona de Ordenanza UAS que se elija.

La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas:

Sub-zona UAD-1: 1.500 m²

UAD-2: 2.000 m²

UAD-3: 3.500 m²

UAD-4: 5.000 m²

Artículo 286.- *Condiciones de la Edificación.*

1. Ordenanza de valla.

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226, a excepción de las vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1,80 m. de altura con material macizo.

2. Retranqueo de fachada.

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Sub-zona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

Sub-zona UAD-I: 3 m.

UAD-2: 4 m.

UAD-3: 5 m.

UAD-4: 5 m.

Esta misma separación. será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

En los casos en que la cota del terreno natural medida en la línea paralela distante 5 metros a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3,00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliendo el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

Se exceptúa de la aplicación del parámetro de separación a lindero público en aquellas calles, o tramos de calles donde se encuentre consolidada, total o en parte, la edificación alineada y adosada a vial.

c) En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las normas contenidas en el artículo 208, siempre que se tramiten mediante un Estudio de Detalle cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad, máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será para cada Sub-zona:

Sub-zona UAD-I: 15 m.

UAD-2, UAD-3: 20 m.

UAD-4: 25 m.

4. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada Subzona:

Sub-zona UAD-1: 3 m.

UAD-2: 4 m.

UAD-3, UAD-4: 5 m.

5. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+ I, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209. ap. 2 de las presentes Normas.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:

a) La Planta Atico quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, y la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbrera.

Computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbrera de 2 m.

a) También podrá tratarse el Atico mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

b) La ocupación de esta planta ático no superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

6. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas de altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 metros.

7. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 200 de estas Normas.

Artículo 287.- Edificación conjunta de parcelas.

1 Para todas las subzonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m². y pueda inscribirse un círculo de 40 m. de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las concisiones de parcela mínima para cada Sub-zona.

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo. Las condiciones de separación a alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle.

d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes, No se fija profundidad máxima edificable.

e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de vez y media de la altura de la mayor.

En cualquier caso deberá asegurarse el cumplimiento de la NBE-CPI-96.

f) A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que se pretenda segregar del conjunto de la ordenación alguna de las fases previstas en el estudio de Detalle, deberá aportarse Escritura Pública donde la referida zona mancomunada quede constituida como proindiviso, cuya titularidad la ostentarán los propietarios de la totalidad de viviendas que componen el conjunto de la Ordenación.

Artículo 288.--Condiciones de uso.

-- Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.

-- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

-- El uso industrial sólo permite en Primera Categoría y exclusivamente en la UAD-I, con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos, la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.

ZONA DE ORDENACION EN COLONIA Y EDIFICACION TRADICIONAL POPULAR (CTP) (CAPITULO 10º)

Artículo 292.--Condiciones de la Edificación.

1. Altura edificable.

De acuerdo con la altura edificable la presente ordenanza contempla dos Sub-zonas:

SUB-ZONA	Nº MAXIMO DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA EDIFICABLE
CTP- 1	PB+1	7,00 metros
CTP-2	PB+2	10,00 metros

2. Vuelo de cuerpos salientes.

El vuelo de cuerpos salientes se regulará conforme a lo estipulado en el artículo 264.4 de las presentes Normas.

Los balcones volados no necesitarán estar situados a una altura de 3,50 metros con respecto al nivel de la calle, pudiendo proyectarse al nivel del forjado de la Planta Primera.

3. Tratamiento de Atico.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, con las siguientes condiciones:

a) La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de inclinación máxima 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,00 m. de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros y la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas.

No se permiten sin embargo la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta con excepción de las chimeneas o shunts.

En la Sub-zona CTP-2, y en la Sub-zona CTP-1 de Torre del Mar, Benajárfate, Lagos y Mezquitilla, también podrá tratarse el ático mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas con una distancia mínima de 3 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares.

Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

ZONA DE INDUSTRIA (CAPITULO 11°)

Artículo 300.--*Condiciones de Ordenación y Edificación en la "Industria Escaparate" (IND-2).*

1. Supuestos de aplicación de la presente Ordenanza.

Parte de los terrenos abarcados por la presente Ordenanza se encuentran clasificados por este Plan dentro del Suelo Urbano y el resto dentro del Suelo Urbanizable.

En el primer caso son de aplicación directa los parámetros reguladores de la Ordenación y Edificación que se definen en los apartados siguientes.

En el segundo caso, dichos parámetros serán de aplicación directa sobre el suelo estrictamente zonificado como industrial en el Plan Parcial correspondiente, una vez deslindado el Sistema de Espacios Libres y de dominio público, los servicios de interés público y social, los aparcamientos y el viario, conforme a lo estipulado en el apartado II del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 750 m²
- Fachada mínima al vial principal: 20 metros.

3. Edificabilidad bruta global.

A efectos de redacción de Planes Parciales o Especiales se fija una edificabilidad bruta global de 0,7 m²/m²s.

4. Edificabilidad neta máxima.

1,16 m²/m²s sobre superficie industrial neta.

5. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 10 metros y de 5 metros con respecto a las calles secundarias.

La separación mínima a linderos privados será de 5 metros, salvo que la parcela se encontrara enclavada en una estructura parcelaria medianera, en cuyo caso el edificio habrá de ser igualmente medianero manteniendo la separación a vial o viales expresada anteriormente.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será del 60 %.

7. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate, una altura máxima de 20 m.

8. Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que esta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja y, en general cualquier Planta para oficinas y comerciales anexas a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,50 metros.

9. Vuelos de cuerpos salientes.

Se establece un vuelo máximo de 1,50 m.

10. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará, en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

Artículo 302.--*Condiciones de Ordenación y Edificación en "Industria pequeña y media" (IND-3).*

1. Supuestos de aplicación de las presentes Normas.

Se contemplan dos supuestos de aplicación de las presentes Normas en los mismos términos que se describen en el artículo 300, párrafo 1.

2. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 300 m².
- Longitud mínima fachada: 10 m.

3. Parcela máxima.

A efectos de parcelación y zonificación, en los Planes Industriales que hubieran de redactarse sobre el Suelo Urbanizable Programado, se fija una parcela máxima de 3.000 m².

4. Edificabilidad bruta global.

A efectos de redacción de Planes Parciales sobre el Suelo Urbanizable Programado, se fija una edificabilidad de 0,60 m²/m²s.

5. Edificabilidad neta máxima.

1,25 m²/m²s sobre superficie industrial neta.

6. Ocupación máxima de parcela.

Planta Baja: 100 %

Plantas Altas: 40 %

7. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse--y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate--, una altura máxima de 20 metros.

8. Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que esta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja y, en general cualquier planta para oficinas y comerciales anexas a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,50 metros.

9. Separaciones a linderos privados y públicos.

En los polígonos del Suelo Urbano zonificados con una estructura urbana medianera con alineación a vial, seguirá rigiendo la alineación a vial como pauta de ordenación .

De igual forma, aquellos en los que rigieran unas determinadas condiciones de separación con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan y estuvieran consolidados o en vías de consolidación al amparo de dichas condiciones, seguirán rigiéndose por estas.

En el Suelo Urbanizable Programado regirán las condiciones específicas que marque cada Plan Parcial, pudiendo optar por una ordenación medianera con alineación a vial, o por una ordenación abierta, en cuyo caso la separación mínima a linderos públicos y privados será de 5 metros.

10. Cuerpos salientes.

El vuelo de los cuerpos salientes se regulará conforme a lo estipulado en el artículo 264.4

En el caso de que alineación de edificación y de vial no sean coincidentes, se establece un vuelo máximo de 1,50 m.

ZONA COMERCIAL (CAPITULO 12º)

Artículo 306.--*Definición y objetivos.*

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial --procedentes o no de la zonificación de planes parciales--, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable Programado. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

Se admiten como usos compatibles los definidos en el artículo 56 del Título II de estas Normas con los números 4,5,6 (exclusivamente en 1ª Categoría), 8 (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), y 10.

ZONA HOTELERA (CAPITULO 13º)

Artículo 310.--*Ordenanza Hotelera H2.*

Salvo en los planes parciales en los que, desde la zonificación original se hubieran ya previsto instalaciones hoteleras -en cuyo caso la edificación habría de regularse mediante sus parámetros propios- con carácter general toda parcela enclavada en cualquier de las zonas residenciales definidas por este Plan puede ser destinada a uso hotelero, en cuyo caso los parámetros edificatorios habrán de ser los siguientes:

- Edificabilidad máxima: 1 m²/m²s salvo que la edificabilidad de la zona en que se enclava fuera superior, en cuyo caso se adoptará ésta incrementada en un 15%.

- La ocupación será la necesaria para poder disponer arquitectónicamente la superficie de techo resultante de aplicar la edificabilidad, con las siguientes limitaciones:

a) Deberán cumplirse los parámetros de separación a linderos públicos y privados de la ordenanza.

b) Deberá cumplirse el parámetro de altura máxima, permitiendo no obstante, un incremento de la misma en una planta, que habrá de tratarse como ático retranqueado de la planta inferior.

Dada la singularidad de estos edificios, a propuesta razonada del promotor, podrán autorizarse por la Corporación soluciones arquitectónicas excepcionales, siempre que no supongan incremento de edificabilidad ni alteración de la separación a linderos privados.

SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 396.- *Condiciones particulares de edificación de las industrias incompatibles en el medio urbano.*

1. Definición: Se incluyen en este apartado aquellos establecimientos industriales recogidos en el Anexo I del P.E.P.M.F. de la provincia de Málaga, y aquellos que por sus extremas características de peligrosidad o insalubridad, requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano, y por tanto deban estar alejadas de las áreas urbanas.

2. La parcela mínima será de 20.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Las referidas industrias se ajustarán a lo establecido en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se separará 25 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de parcela será del 15%.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en dos plantas, salvo lo previsto en el artículo 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.

Vélez-Málaga, 10 de diciembre de 1998.

El Alcalde, firmado: Antonio Souvirón Rodríguez.

1 3 8 6 / 9 9