



**CAPITULO PRIMERO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.****SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 14.1.1. Definición y categorías**

1. Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que el Plan General preserva del desarrollo urbano , bien por estar sujetos a algún régimen de protección por legislación específica, bien porque son merecedores de algún régimen de protección del planeamiento urbanístico y territorial para preservar sus características, en razón de sus valores, bien porque sea necesaria la preservación de su carácter rural, bien porque presenta algún tipo de riesgo, o bien porque conforme a la estrategia y al modelo territorial previsto por este Plan, deben ser excluidos del proceso urbanizador por razones de sostenibilidad y racionalidad.
2. En base a lo anterior, este Plan establece las siguientes categorías genéricas:
  - 2.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, o Áreas de Protección Ambiental, entre los que se incluye tanto los bienes de dominio público natural como los que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa.
  - 2.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística, o Áreas de Interés Territorial entre los que se incluye los que son merecedores de algún régimen de protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga o por este PGOU.
  - 2.3. Suelo no urbanizable de carácter natural-rural, que incluye aquellos en los que es necesario preservar su carácter rural o es improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad y racionalidad.

**Artículo 14.1.2. Sobre la modificación de la clasificación del suelo no urbanizable.**

1. Los terrenos que el Plan incluye en Suelo no Urbanizable de Especial Protección, no podrán ser objeto de ningún tipo de reclasificación, salvo que desaparezca el valor a proteger por causas naturales, o salvo las condiciones del apartado 3.
2. Tampoco se podrán reclasificar los terrenos, incluidos en suelo no urbanizable, que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal o que estén sometidos a algún tipo de expediente de incumplimiento de la legalidad vigente.
3. En todo caso, cualquier modificación reclasificatoria del suelo no urbanizable que pudiera admitirse al amparo de estas Normas, deberá justificar suficientemente la necesidad o interés público a que obedezca, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio, así como la coherencia de la resolución adoptada con el modelo y las estrategias territoriales vigentes, en los que deberá integrarse.

**Artículo 14.1.3. Licencias en suelo no urbanizable.**

1. Será precisa licencia municipal para todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos, de movimiento de tierras, de demoliciones totales o parciales de las edificaciones y construcciones existentes ,de edificación e instalación, de extracciones de áridos, agua, minerales, talas o abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, o que posean interés botánico o ambiental, así como aperturas de caminos o construcción de infraestructuras de cualquier tipo (comunicaciones, eléctricas, hidráulicas, ligadas a la agricultura o a los recursos forestales,...), adecuaciones recreativas y campamentos, balsas de riego, invernaderos, obras para la realización de captaciones de agua., vertederos y depósitos de residuos.

Igualmente será necesario la obtención de previa licencia para la instalación de cercas, vallados y cerramientos con cualquier tipo de finalidad que impida la libre circulación de la fauna.

2. Todas las solicitudes de licencias, necesitarán para su autorización proyecto redactado por técnicos competentes, conforme al procedimiento y determinaciones reguladas por estas Normas y la legislación competente, y, en su caso, Plan Especial o Proyecto de Actuación previo.
3. No se podrán otorgar licencias de edificación sobre una parcela, mientras no se hayan desarrollado con el suficiente grado de consolidación las medidas y obras medio-ambientales a las que esté condicionada la edificación por el correspondiente proyecto, de conformidad a lo previsto en éstas Normas y en la legislación ambiental aplicable y, en particular, lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El uso y construcción para el que se conceda la licencia deberá quedar vinculado a la totalidad de la superficie de la parcela afecta normativamente, según la clase de suelo no urbanizable, mediante inscripción registral que exprese las limitaciones en cuanto a su divisibilidad, edificabilidad y obligaciones impuestas por la autorización previa de la construcción, considerándose inedificables para futuras parcelaciones o segregaciones.

4. Deberá destinar el suelo al uso previsto, así como conservar y en su caso mejorar las edificaciones, instalaciones, valores naturales o de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga existentes o de que sean susceptibles los terrenos, mediante el empleo de obras, medios técnicos e instalaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En todo caso los trabajos y las obras precisas, estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.

#### **Artículo 14.1.4. Parcelaciones y segregaciones en esta clase de suelo.**

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualesquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal, o a la declaración de su innecesariedad en el supuesto y conforme al procedimiento regulado en estas Normas.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán autorizar o inscribir escritura de división, parcelación o segregación de terrenos sin que se

acredite el cumplimiento de dicho requisito, que deberá testimoniarse en la correspondiente escritura.

2. En esta clase de suelo no podrá realizarse, ni por tanto, autorizarse en ningún caso, actos de división o segregación de parcelas o fincas con fines edificatorios, en los supuestos siguientes:

- 2.1. Cuando se trate de parcelación urbanística. Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes, que pueda inducir la formación de un nuevo asentamiento, que pueda derivar en un nuevo núcleo de población. Se considerará acto revelador de una posible parcelación urbanística, siguiendo el sentido establecido por el artículo 66.b de la LOUA, la interposición de sociedades, divisiones horizontales, o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o de una participación social, entre diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte de un terreno único.

- 2.2. Cuando pueda dar lugar a otras fincas inferiores a la parcela mínima fijada para la realización de usos previstos en estas Normas en cada tipo de suelo no urbanizable.

- 2.3. Cuando se refieran a fincas en las que existan construcciones ilegales.

- 2.4. Cuando quepa presumir legalmente que tiene un fin urbanístico, por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada, la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades admitidas por este Plan.

3. No obstante lo anterior, se podrán efectuar fraccionamientos a efectos exclusivamente agrarios o forestales por el órgano municipal competente, siempre que se cumplan las unidades mínimas de cultivo, que en Málaga están fijadas de manera provisional en 30.000 m<sup>2</sup> para las tierras de secano y 2.500 m<sup>2</sup> para las de regadío, mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 3.1 Informe favorable de la Consejería competente valorando la conformidad a la legislación aplicable: Ley 19/1995 de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias sobre Régimen de Unidades Mínimas de

Cultivo, y Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de 4 de Noviembre de 1996 por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.

- 3.2 En caso de que la parcela resultante del fraccionamiento tuviera una superficie inferior a la mínima establecida en estas Normas para cada categoría del suelo no urbanizable, será preciso compromiso previo del peticionario de inscribir en el Registro de la Propiedad la condición de no efectuar obras de construcción o de urbanización en la parcela.
- 3.3 No se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen la transformación de su naturaleza rústica, o que presenten indicios de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.
4. Cuando en un ámbito determinado se produzcan sucesivas divisiones o segregaciones de parcelas con efectos edificatorios, simultáneas o no, de una finca matriz se podrá exigir la redacción de un Plan Especial que estudie sus efectos territoriales y medio ambientales.

Igualmente, cuando se produzca un exceso de divisiones parcelarias en un ámbito territorial, el Ayuntamiento podrá suspender las autorizaciones de divisiones parcelarias a efectos edificatorios en el ámbito que a tal efecto se delimite gráficamente, con el fin de estudiar, en su caso, las medidas a adoptar mediante un Plan Especial.

5. En los asentamientos residenciales de los Hábitats Rurales preexistentes y consolidados, delimitados por éste Plan o por el Plan Especial que lo desarrolle, el régimen de parcelación será el definido en estas normas o por el Plan Especial de núcleos diseminados, que contendrá las pertinentes determinaciones.
6. La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en los anteriores apartados en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, tanto en una actuación conjunta, como por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante plan preconcebido, o proyecto de urbanización, o

actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y el espacio, dará lugar a las acciones previstas por la LOUA (artículo 181 y ss., artículo 214).

#### **Artículo 14.1.5. Extracciones y talas.**

1. Las extracciones de áridos, agua, minerales, talas o abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, o que posean interés botánico o ambiental quedarán sujetos a previa licencia municipal.
2. Sin perjuicio de las sanciones o actuaciones que legalmente correspondan por la infracción a que diera lugar los incumplimientos anteriores, será necesario restaurar, en la medida de lo posible, la realidad alterada o transformada. En el caso de tala de árboles o arbustos estas medidas deberán incluir, en todo caso, la replantación con especies iguales o, en su caso, de características y porte similares.

#### **Artículo 14.1.6. Núcleo de Población.**

1. Se define el núcleo de población como el asentamiento humano generador de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos.
2. Las condiciones objetivas que dan lugar a su formación son las siguientes:
  - 2.1. El incumplimiento de las condiciones que en cuanto a densidad edificatoria, superficie de parcela mínima, distancia entre edificaciones, separación de éstas a linderos y cualquier otra que establezca estas Normas para cada una de las zonas delimitadas en el suelo no urbanizable.
  - 2.2. La apertura de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y no estén amparados en figuras de planeamiento o proyectos de obras aprobados.
  - 2.3. Alineación de edificaciones con frente a camino o vía pública o privada existente o en proyecto.
  - 2.4. La existencia de abastecimiento de agua potable, alcantarillado

comunitario o electrificación con acometidas individuales no previstas en plan o proyecto aprobados.

- 2.5. Existencia de publicidad referente a parcelación o segregación de parcelas sin advertencia expresa de sus fines, limitaciones legales para edificar y de procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los medios utilizados (carteles, octavillas, anuncios, etc...).
- 2.6. Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cumplimiento de la condición rústica de la finca. o que no adviertan de las limitaciones de edificación y parcelación en el predio enajenado o alquilado.
- 2.7. Utilización de alguna parcela para fines y usos que contravengan el uso dominante del Suelo, aunque se trate de usos e instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.
- 2.8. Tipología, morfología y estructura de asentamiento, contraria a la naturaleza del suelo prevista en el Plan para el mismo.

En cualquier caso se considerarán núcleo de población urbana los lugares en que concurran una o varias de las anteriores circunstancias.

3. El concepto de núcleo de población serán de aplicación a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en cualquiera de sus categorías, y a los clasificados como suelo urbanizable no sectorizado en tanto no tengan aprobados éstos últimos su planeamiento de desarrollo.

No será de aplicación, sin embargo, a los suelos no urbanizables de núcleo diseminados.

**Artículo 14.1.7. Documentación general de los proyectos y planes de los distintos usos en el suelo no urbanizable.**

La documentación mínima que exigirá a dichos documentos será:

1. Plano a escala 1:1.000 que recoja adecuadamente todos los elementos significativos del territorio: arbóreos, topográficos, hidráulicos, etc., y



construcciones o instalaciones existentes, así como extensión de la finca.

2. Plano a escala 1:1.000 ó 1:2.000, en los que se reflejará la correcta y justificada idoneidad del tipo y de la ubicación de todas las obras, instalaciones o soluciones medio-ambientales previstas para el cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas. Superficie ocupada por la construcción y descripción y proyecto de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar.
3. Parcelario catastral de rústico y plano de localización respecto al territorio circundante a escala 1:5.000, en el que, entre otras cosas, se refleje la distancia las zonas urbanas y urbanizables, así como el cumplimiento de la no formación de núcleo de población urbana.
4. Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos afectos a la actuación o conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de ésta a la edificación y con condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.
5. Estudio justificativo de la solución del acceso rodado, aparcamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos; solución que siempre deberá ser asumida como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad, formulando expresamente el pertinente compromiso formal en tal sentido.
6. En función del tipo de actividad y de su importancia, el Ayuntamiento exigirá en función de lo marcado por la legislación ambiental aplicable a estas Normas Evaluación de Impacto Ambiental, Análisis de Efectos Ambientales o cualquier otro documento de prevención ambiental que considere oportuno.

**Artículo 14.1.8. Condiciones generales para la edificación de los distintos usos en suelo no urbanizable.**

1. En suelo no urbanizable, y en defecto de previsión expresa en las normas reguladoras de la edificación de cada uso permitido, en cada una de las categorías de suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en este artículo.

## 2. Condiciones de Edificación.

2.1. Los edificios en suelo no urbanizable cumplirán toda la normativa sobre acciones en la edificación, materiales de construcción, instalaciones, seguridad, aislamiento térmico y acústico, higiene, barreras arquitectónicas, normas tecnológicas y otras aplicables a los edificios en general. Se tenderá a aplicar las soluciones técnicas más acordes con la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.

2.2. Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.

2.3. La altura máxima edificable será de dos (2) plantas y siete (7) metros. Excepto en instalaciones hoteleras y equipamientos públicos de nueva planta, en cuyo caso no se superarán las tres (3) plantas y diez (10) metros de altura.

Para edificaciones no residenciales, naves, pistas, cubriciones u otros, la altura será lo que se precise para el adecuado uso de la instalación, con un máximo de diez (10) metros.

La altura edificable se medirá desde la rasante del terreno natural hasta cornisa y alero, incluyéndose en esta altura los sótanos o semisótano cuya fachada quede vista.

2.4. Dentro de una misma parcela, la separación entre edificaciones será como mínimo de vez y media su altura.

2.5. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al cuarenta por ciento (40 por 100).

2.6. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose la proporción macizo/hueco de las edificaciones tradicionales.

2.7. Además de las condiciones indicadas en este Título, deberán tenerse en cuenta, en su caso, las indicadas en el Título de Medidas de Protección.

En los proyectos de edificios se definirán y presupuestarán las medidas

correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc.) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación.

3. Ampliaciones de la edificación:

No se podrá mejorar ni ampliar ninguna edificación existente por encima de los techos máximos admitidos en cada zona, quedando todas las que los incumplan en fuera de ordenación, excepto las que tengan algún tipo de protección por la legislación sectorial o este Plan General, en cuyo caso estará a lo que en sus respectivos catálogos se determine.

**Artículo 14.1.9. Condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo no urbanizable.**

1. Movimiento de tierras.

Se prohíbe la realización de movimientos de tierras que impliquen modificación de la morfología del área, y transformen abusivamente el destino rústico del suelo.

En caso de que sea precisa la formación de terrazas naturales para apoyar la edificación y para la creación de plataformas llanas, se podrán construir a base de muros de contención de tierras o de piedras u otros materiales que no desentonen con el medio, que no superen en su parte vista la altura de tres (3) metros o que se justifiquen y se corrijan impactos derivados de mayores alturas.

Únicamente para apoyar los trabajos de repoblación y garantizar la estabilidad frente a la erosión de los suelos, podrá aterrarse en cuantía superior al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la parcela.

Se deberán presentar como parte integrante del proyecto, planos detallados de la topografía actual y reformada que se pretende en todo el ámbito de la parcela, detallando las especies arbóreas existentes en planos, así como el proyecto de repoblación en su caso.

El proyecto o solicitud de licencia deberá ir acompañado de los estudios y medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia o corrección de los impactos sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo, debiendo denegarse la licencia si no se justifican debidamente estos extremos, y pudiendo exigirse garantías económicas que aseguren la realización de las actuaciones correctoras.

## 2. Vegetación y Medio Ambiente.

Se respetarán y favorecerán las especies arbóreas existentes en la parcela. Todos los árboles plantados deberán disponer de su correspondiente sistema de riego por goteo.

Deberán conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones previstas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud pública o cualquier perturbación medio ambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general. En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta el Decreto 470/1994 de 20 de diciembre de Prevención de Incendios Forestales. A tales efectos, las edificaciones en suelos forestales deberán estar dotadas de una faja de seguridad de una anchura de 15 m., libre de residuos, matorral y vegetación seca, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en las densidades que para cada caso se determine por la Administración Forestal.

Será preceptivo incluir en proyecto información detallada y justificada del tipo de repoblación que se pretenda. Se utilizarán preferentemente especies autóctonas de fácil mantenimiento. En caso de necesitarse riego para el mantenimiento inicial, éste será por goteo, y deberá presentarse proyecto de instalación del mismo.

Deberán realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarias para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y

prevenir desastres naturales.

Deberá abstenerse de realizar cualesquiera actividad o acto que pueda tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

No se permitirá que la situación, masa, altura de edificios, cierre o instalaciones de otros elementos limiten el campo visual en los lugares de paisaje abierto y natural o trayectos pintorescos alterando la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

### 3. Infraestructura.

Todo proyecto de infraestructura público o privado deberá incluir medidas de protección y restauración de la superficie afectada. Se incluirá proyecto detallado de los aspectos infraestructurales de la instalación.

El abastecimiento de agua deberá resolverse de modo autosuficiente, bien por pozo, sondeo, balsa u otros medios admitidos por el Organismo competente, en la propia parcela. Deberá justificarse el consumo previsto para la instalación y el caudal disponible. Las instalaciones en Suelo No Urbanizable, no podrán engancharse a los servicios urbanos municipales. La carencia de recursos para el abastecimiento autosuficiente, será razón para desestimarse la implantación de un uso de este tipo.

El saneamiento deberá resolverse de modo autosuficiente e independiente, incluyendo depuración y solución para eliminación de residuos de cualquier tipo y anaeróbicas para aguas residuales. Quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas que aseguren la no contaminación de aguas subterráneas o superficiales.

Las conducciones de suministro de energía eléctrica, telefonía u otros servicios que se precisen deberán discurrir subterráneas por el camino de acceso a la edificación, excepto cuando ello comporte un coste desproporcionado, en cuyo caso deberán minimizar el impacto ambiental. Para ello se presentará un Plan Especial que incluya un Análisis de Efectos Ambientales, de la zona que se prevea electrificar. Se tenderá a implantar los

sistemas energéticos más eficientes y sostenibles, de acuerdo con el carácter aislado de las edificaciones en suelo no urbanizable.

Las instalaciones eléctricas de alta tensión en el Parque Natural de los Montes de Málaga y en los espacios que por orden al respecto se determine por la Comunidad Autónoma, quedarán sometidos a las normas de protección de la Avifauna del Decreto 194/1990 de 19 de junio.

En los terrenos forestales, en general, las entidades responsables de las líneas eléctricas deberán revisar sus elementos de aislamiento con anterioridad al 1 de mayo de cada año. Así mismo los grupos electrógenos, transformadores eléctricos, motores de combustión fijos y otras instalaciones similares deberán rodearse de un cortafuegos perimetral de al menos 5 metros de anchura. Todo ello en cumplimiento del Decreto 470/1994 de 20 de diciembre de Prevención de Incendios Forestales.

Los proyectos deberán especificar el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero de los residuos sólidos. Si se precisa implantar un vertedero autónomo, se incluirá en el proyecto.

#### 4. Viario y accesos.

Deberá garantizarse una adecuada conexión con el sistema general o local de carreteras, cuando las instalaciones así lo requiera.

Las obras de mejora y de conservación de accesos viarios correrán por cuenta de la instalación aún cuando éstos discurrieran fuera de los límites de su parcela, utilizándose preferentemente caminos o carriles de dominio público.

En caso de tener que realizarse apertura de nuevos carriles y en las obras de mejora de los existentes, éstos se realizarán con el mínimo movimiento de tierras y discurrirán preferentemente por laderas de pendiente menor o igual al treinta por ciento (30 por 100) para evitar cortes y terraplenes excesivos en el terreno. En cualquier caso, los desniveles entre rasante del viario y talud natural no superarán los tres (3) metros y si en algún punto lo supera se habrá de justificar y tratar adecuadamente su corrección. El ancho máximo de la banda de rodadura de los caminos de acceso será de seis (6) metros y el tratamiento de los arcenes y cunetas será cuidado y de manera que permita la aparición de césped y la plantación de árboles o arbustos.

Si el camino tuviera más de 100 m. de longitud o discurriera por terrenos exteriores a la finca donde se levanta el edificio, se considerará una infraestructura y se deberá someter a las condiciones y trámites para la apertura de caminos.

En los proyectos, se reflejarán y se adoptarán las medidas oportunas para asegurar la conservación y practicabilidad de las veredas y sendas existentes.

Se prohíbe los viales asfaltados u hormigonados, debiendo tener un carácter rural.

Todos los caminos y carriles serán de uso público. En caso excepcional se permitirá que se asfalte o se hormigone el carril o camino principal, a efecto de facilitar el tránsito de vehículos para tareas de plantación, mantenimiento, riego, extinción de incendios o acceso a las construcciones. Dicho carril no podrá tener una anchura superior a 8 metros.

#### 5. Estacionamiento de vehículos.

Se proveerán suficientes plazas de aparcamiento para el uso que se pretenda y en cuantía no inferior a la necesaria en momentos de máxima ocupación de la instalación. Como mínimo se proveerá una plaza de coche por cada 4 plazas de persona y una plaza de coche por cada unidad de alojamiento, si se trata de un uso residencia o de camping.

Las superficies destinadas a aparcamiento tendrán una pavimentación de tipo blando y arboladas que garantice el adecuado drenaje del suelo por medios naturales y le proporcione un aspecto más semejante al suelo natural (césped armado o similar). No podrán ocupar, junto al viario, más de tres veces la superficie edificada de la parcela.

Se prohíbe la instalación de pérgolas o techumbres de cualquier tipo para cobijar las áreas de aparcamiento. Se realizarán plantaciones de árboles de especies adecuadas que proporcionen sombra a los vehículos.

Estos espacios se ubicarán siempre en el interior de la parcela.

#### 6. Vallado.

El cercado de las fincas se realizará preferentemente con vallas de elementos diáfanos en toda su altura, combinadas con cierres vegetales apropiados. Se prohíben las tapias opacas en todos los casos.

En ningún caso estas vallas impedirán el libre paso de la fauna existente, cuando así se requiera.

7. Otras condiciones.

Muros de contención: mampostería tradicional.

En cubiertas se utilizarán preferentemente materiales tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. Se prohíben la pizarra y las chapas metálicas en cubiertas.

Obras de urbanización: encintados, apoyo jardinería, muretes, rampas, peldaños y similares, en piedra natural y/o ladrillo de tejar para pavimentos. Los pavimentos exteriores tendrán tratamiento blando: alberos, gravilla, etc.

**Artículo 14.1.10. Espacios afectados por Planes y Programas sectoriales legislados por administraciones competentes.**

Aquellos espacios del suelo no urbanizable afectados por planes y programas sectoriales (forestales, agrícolas, lucha contra la erosión...) aprobados conforme a la legislación administrativa competente reguladora de actividades o de usos, deberán cumplir, dichos planes o programas condicionados a la obtención de licencia de edificación, con informe previo favorable de la Administración legisladora.

Deberán también tenerse en cuenta dichos planes y programas sectoriales cuando exista concurrencia con la urbanística por razón de colindancia o influencia de los terrenos con respecto a otros que tengan la condición de bienes de dominio natural, de conservación del medio ambiente o patrimonial, de explotación de recursos naturales que se hallen en aquellos o en su subsuelo o emplazamiento o funcionamiento en los mismos de obras y servicios públicos.

Se deberá permitir, en terrenos de su propiedad que, por sus características, así



sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de trabajos de plantación, tratamientos selvícolas y otros destinados a prevenir la erosión, la salud pública o la ejecución de obras de interés público o social.

En concreto será de aplicación el Decreto 119/1990 de 17 de abril, por el que se declara zona protectora de interés forestal y de repoblación obligatoria las Cuencas del Guadalmedina y del Campanillas, una vez se apruebe un Plan de Transformación donde se fijarán los terrenos afectados, quedando sus propietarios sujetos a las obligaciones que de dicho Decreto se deriven. A dichos efectos, dichos suelos serán incorporados automáticamente a la categoría de Suelo Forestal, dentro de su clasificación como no urbanizable, tal como se define en esta Normativa.

#### **Artículo 14.1.11. Reservas y cesiones de suelo.**

En base al artículo 73.2.c) de la LOUA este PGOU crea el Área de Reserva de la Sierra de Churriana, en las zonas de la misma donde no se han arbitrado otras fórmulas de gestión par la obtención de dichos terrenos, a los efectos de contribuir a la protección o preservación de las características de dicho espacio. Esta delimitación conllevará los efectos del artículo 73.5 de la misma Ley, y será desarrollada mediante un Plan Especial.

Mientras no sea ejercida por el Ayuntamiento la expropiación prevista para dicha Área, podrá aceptar la implantación de usos acordes con la protección impuesta por el PGOU, si tales usos son de un interés manifiesto, sobre todo para dicho territorio. En este caso, se redelimitará el Área, mediante los procedimientos previstos en la LOUA.

En el transcurso de la gestión posterior del PGOU se podrá delimitar con dicho objeto u otros de los previstos en la Ley otras Áreas de Reserva en el Suelo No Urbanizable.

El Ayuntamiento podrá también acordar con los propietarios de terrenos, donde se pretenda una Actuación de Interés Público, cesiones de suelo para su conservación por sus valores naturales, fauna, flora, medio ambiente o de patrimonio histórico que los hagan merecedores de una especial protección o para el desarrollo de actividades o dotaciones públicas locales de interés social, en pago de la prestación compensatoria prevista en el artículo 52.5 de la LOUA.

Igualmente se podrá acordar la ejecución por los particulares de infraestructuras públicas adicionales a la actuación de que se trate.

Los terrenos cedidos, pasarán a formar parte del patrimonio municipal. El mantenimiento y conservación de los terrenos cedidos corresponderá, en su caso, al titular de la actividad utilizada mientras ésta siga en funcionamiento. El Ayuntamiento no podrá ceder por ningún título los terrenos que le hubieren sido cedidos, que habrán de mantener además la condición de suelo no urbanizable.

## **SECCIÓN 2ª. USOS Y ACTIVIDADES SIN LA CONSIDERACIÓN DE ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.**

### **Artículo 14.1.12. Usos y actividades que no tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público.**

1. Sin necesidad de aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación, sólo podrán realizarse las construcciones o instalaciones destinadas a:
  - 1.1. Implantación, ejecución y mantenimiento de infraestructuras de servicios, dotaciones y equipamientos públicos
  - 1.2. Obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.
2. Será necesaria la tramitación de un Proyecto de Actuación para las construcciones residenciales aisladas, vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero.
3. Su definición, así como sus condiciones de parcelación, uso, construcción y tramitación, serán aquellas que correspondan en función del tipo de suelo no urbanizable en que se ubiquen y las indicadas en la legislación competente.

### **Artículo 14.1.13. Implantación, ejecución y mantenimiento de infraestructuras de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.**

En suelo no urbanizable y específicamente donde así lo permitan estas Normas, podrán realizarse las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la LOUA, y la implantación de infraestructuras , servicios, dotaciones y equipamientos de carácter público, para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística. y que precisen localizarse en dicha clase de suelo, las cuales se realizarán con las características propias de su función y de su específica legislación reguladora.

Si la Ley sectorial no contiene un procedimiento para la armonización con la legislación urbanística será necesario el procedimiento de la autorización de Actuaciones de Interés Público.

En los casos de consolidación y mantenimiento las actuaciones no están sometidas a dicho procedimiento.

Las actuaciones promovidas desde el ámbito privado y las relacionadas con las infraestructuras de comunicaciones, como las estaciones de servicio y los hoteles de carretera serán tramitadas como Actuaciones de Interés Público.

**Artículo 14.1.14. Obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.**

Las obras o instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, ni por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

Debe estar justificada la necesidad de su realización para la explotación de los terrenos donde se ubica la propuesta y ser proporcional a las características e intensidad real de la explotación

Dentro de este tipo se incluirán los siguientes usos:

1. Casetas para el establecimiento de instalaciones.
2. Almacenes o construcciones vinculadas a la actividad agrícola, ganadera y forestal.
3. Establos, residencias y criaderos de animales. Siempre que por sus dimensiones no puedan considerarse instalaciones agroindustriales.
4. Invernaderos, viveros, y similares.
5. Cualquier otro que por su carácter o dimensión esté relacionado con la naturaleza de la finca.

**Artículo 14.1.15. Construcciones residenciales aisladas, vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero.**

La vivienda familiar aislada vinculada a un destino agrícola, forestal o ganadero en suelo no urbanizable cumplirá, además de lo establecido en estas Normas, los siguientes requisitos:

1. Requisitos relacionados con la naturaleza y características de los terrenos:
  - 1.1. Respetar las condiciones particulares y generales de la edificación y medio ambiente en cada tipo de suelo no urbanizable que regula el Plan.
  - 1.2. Los terrenos deben ser aptos para el uso agrícola, forestal o ganadero de que se trate, estar destinados a alguno de estos usos y justificar el mantenimiento del mismo. La aptitud de la zona y el uso actual de los terrenos, debe justificarse mediante el certificado de la administración competente (Cámara agraria, Catastro de Rústica, etc..). El mantenimiento del uso se justificará en el Proyecto de Actuación mediante el estudio y propuesta de la explotación acreditado por técnico

competente. El estudio, acompañado de la documentación necesaria, reflejará que la finca en ese momento se encuentra en su totalidad en explotación y el tipo de explotación e instalaciones que tenga en el momento de la solicitud.

- 1.3. La implantación de la vivienda no debe repercutir negativamente en las condiciones de la explotación
  - 1.4. La implantación de la edificación no inducirá la formación de nuevos asentamientos, o núcleos de población, e impedirá transformaciones abusivas del destino rústico del suelo.
  - 1.5. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la totalidad de la superficie real a la construcción, y con expresión de las concretas limitaciones por indivisibilidad y edificabilidad, impuestas por la autorización previa de la vivienda.
  - 1.6. Deberá observar la distancia al dominio público, las áreas inundables o los hitos y límites protegidos fijados por el Plan, para alejar de ellos la construcción o situarla por zonas, minorando la ocupación territorial, protegiendo el dominio público, el paisaje y la naturaleza.
  - 1.7. La superficie de la parcela no ocupada por la edificación vinculada a la misma, deberá mantenerse sin construir, impidiendo las transformaciones contrarias al destino del suelo
  - 1.8. Los edificios deberán tener el carácter de aislados. No tener más de dos plantas y presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.
  - 1.9. Evitarán la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.
2. Requisitos relacionados con el solicitante:
    - 2.1. Justificación de la dedicación profesional a las actividades agrícolas, forestal o ganadera. En el caso de ser la agrícola, por su condición de

agricultor profesional o a título principal según la Ley19/1995 de 4 de julio. Para las otras actividades, condición análoga. Así mismo, justificación de esta dedicación en la documentación relacionada con su explotación, como certificados de renta o similares. Se presentará fotocopia compulsada del Impuesto de Actividades Económicas y certificado de empadronamiento.

2.2. Compromiso de mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

2.3. Justificación de la propiedad de los terrenos por parte del solicitante, mediante certificación del Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 14.1.16. Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.**

Para la autorización de este tipo de obras, la edificación, construcción o instalación existente, así como los usos, no deben ser contrarios a la legalidad urbanística.

Las actuaciones de conservación, rehabilitación o reforma, así como el uso, que se propongan deben estar expresamente permitidas por este PGOU.

Las ampliaciones o la transformación radical de la construcción existente, conllevará un nuevo proceso de autorización con los mismos requisitos de los de nueva implantación.

En cualquier caso, se precisan las autorizaciones, informes o actuación administrativa que las legislaciones sectoriales prevean.

#### **Artículo 14.1.17. Condiciones de tramitación.**

Las construcciones e instalaciones relacionadas en los artículos anteriores están sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas aisladas vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.

**SECCIÓN 3ª. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.****Artículo 14.1.18. Actuaciones de Interés Público.**

## 1. Requisitos.

Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada con incidencia en la ordenación urbanística en las que concurren todos los siguientes requisitos:

1.1. Utilidad pública o interés social.

1.2. Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan el régimen jurídico del suelo no urbanizable.

1.3. La actuación debe ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

1.4. No debe inducir a la formación de nuevos asentamientos.

## 2. Objeto.

Las actividades podrán tener como objeto la realización de edificaciones, construcciones obras o instalaciones para:

2.1 La implantación en este suelo de infraestructuras, servicios , dotaciones o equipamientos de carácter privado y los de iniciativa pública excepto los que contemplen su normativa mecanismos de coordinación con la ordenación urbanística

2.2 Los siguientes usos industriales, terciarios o turísticos:

- a) Actividades industriales y productivas. que sean generadoras de renta y empleo y no puedan instalarse en suelo urbano o urbanizable, bien porque no puedan instalarse en cualquier tipo de polígono industrial, por razón de su incompatibilidad, bien porque

por sus características o impacto territorial y ambiental no pueden emplazarse en esas clases de suelo, o bien porque sean actividades que tengan su razón de ser en el medio natural, como son las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o mineras, o las de transformación primera de sus productos.

- b) Actividades de reutilización de residuos inertes, escombros etc..
- c) Actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidos su transporte y distribución.
- d) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y de esparcimiento, religiosas y de bienestar social, tales como:
  - Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados
  - Establecimiento de hostelería, restauración y asimilados
  - Campamento de turismo, campings e instalaciones similares
  - Centros sanitarios y científicos.
  - Servicios funerarios y cementerios
  - Centros deportivos
  - Centros educacionales
  - Residencias asistenciales para la tercera edad
  - Actividades culturales, benéfico - asistenciales y religiosas

#### **Artículo 14.1.19. Procedimiento.**

Las Actuaciones de Interés Público requerirán la tramitación de la totalidad o algunos de los siguientes procedimientos:

- a) Aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación.
- b) Otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.
- c) Autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.



Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades, incluidas las vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia paisajística o territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística.
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

No será necesaria la tramitación de Plan Especial o Proyecto de Actuación para la instalación de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables cuya potencia instalada sea superior a 10MW. El procedimiento del Plan Especial o del Proyecto de Actuación será sustituido por los informes, favorables, de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo y del Ayuntamiento, que tendrán carácter vinculante en los aspectos urbanísticos.

Así mismo, este tipo de infraestructuras, de cualquier tipo de potencia instalada, cuando estén contempladas en Programas Territoriales de Energías Renovables, según la regulación que establece en el Artº 12.6. la Ley 2/2007, que se desarrollen a partir de esta Ley mediante Plan Especial, solo requerirán para su implantación de Proyecto de Ejecución.

#### **Artículo 14.1.20. Contenidos de Plan Especial y Proyecto de Actuación.**

El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

1. Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
2. Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
  - 2.1 Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

Localización en el término municipal; situación respecto al del núcleo de población más cercano; edificaciones situadas en el entorno de 1 kilómetro y uso de las mismas; viarios y accesos existentes; linderos de los terrenos; topografía de los terrenos y del entorno próximo; elementos significativos del paisaje. Todo ello con documentación fotográfica y la cartografía base suficiente, al menos a E.1:10.000.

## 2.2 Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Memoria descriptiva que defina los usos actuales de los terrenos y del entorno próximo, las edificaciones que puedan existir en los terrenos. Nota simple del Registro de la Propiedad referida a la finca de referencia, certificado y plano catastral, expedido por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria con descripción al menos de la superficie de cultivo.

## 2.3 Características socioeconómicas de la actividad.

Memoria descriptiva de la actividad propuesta en la que al menos se señalen: uso principal, describiendo la actividad y los procesos complementarios; recursos materiales, económicos y humanos necesarios para el desarrollo de la misma; repercusión económica y de empleo de la actividad.

Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

## 2.4 Memoria descriptivas y planos a E.1:1000 de los terrenos vinculados a la actuación en el que se refleje:

- a) Los viarios y accesos, señalando si existen o son nuevos.
- b) La topografía existente y tras la actuación.
- c) El emplazamiento de las edificaciones propuestas.
- d) Acometida de las infraestructuras del interior y exterior de los terrenos, existentes y propuestas.

- e) Tratamiento general de los terrenos en cuanto a urbanización, tratamiento de vegetación y otros.

Memoria descriptiva y planos a escala adecuada que definan las características básicas( volumetría, edificabilidad, superficie ocupada..) de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que constituyan la actuación..

- 2.5 Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

Memoria y planos en su caso, que determine los plazos referidos y los de las fases en las que pueda estar dividida la actuación o actuaciones propuestas.

- 2.6 Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

Justificación de la utilidad pública o el interés social de la actividad propuesta; por venir derivada de legislación o formativa sectorial, por su consideración como tal en el planeamiento urbanístico o territorial, por razones de oportunidad concreta etc...

- b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

Evaluación económica de la inversión y de la financiación de la propia actividad o en relación o con otras con las que esté relacionada económica o empresarialmente. Análisis de la evolución económica de la actividad. Determinación de las perspectivas temporales y, en su caso, plazos de la actividad a implantar.

- c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las

medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

Memoria justificativa de los extremos anteriores y de la imposibilidad o conveniencia de su ubicación concreta en otra clase de suelo distinto del no urbanizable.

- d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

Descripción, mediante memoria y planos de las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación en los terrenos (clase y categoría de suelo, usos, condiciones de superficie de la parcela, características e intensidad, separaciones a linderos, distancias a los núcleos, a otras edificaciones, o a vías de comunicación u otra infraestructura. Justificación del cumplimiento de estas determinaciones.

Descripción y justificación de la compatibilidad de la propuesta con el régimen derivado de las legislaciones o normativas sectoriales que sean de aplicación para el uso y tipo de actividad, o bien a los terrenos concretos por su situación.

- e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

Memoria justificativa teniendo en cuenta las determinaciones concretas que pueda establecer para ello el PGOU y la LOUA. Se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Se prestará especial atención a la segregación de terrenos, a la apertura de o realización de nuevos viarios, a la situación y distancia de las edificación respecto de otras existentes en el

entorno o al núcleo urbano y a la realización de nuevas infraestructuras o a compartir las existentes.

f) Análisis de Efectos Ambientales.

Será obligatorio presentar Análisis de Efectos Ambientales , como anejo al Proyecto o Plan Especial, para todas las Actuaciones de Interés Público, siempre que no se encuentren ya sometidos a algún tipo de evaluación o informe de los previstos en la legislación ambiental vigente, con el contenido del Artículo 9.3.21. de este PGOU, estudiando los posibles efectos ambientales e incidencia sobre la ordenación, carácter y destino general del suelo no urbanizable afectado, así como todo lo que la normativa, sectorial y de este PGOU, específica del suelo donde se ubique la actuación, obligue. Dicho Análisis requerirá un informe específico municipal.

g) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

Dichos deberes son, tal y como establece el artículo 51.A de la LOUA, el cumplimiento de la ordenación urbanística, destinar el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con el plan y las distintas normativas de aplicación, con compromiso de afectar con carácter real la total superficie de la parcela neta al uso que se conceda para la realización de la actividad, así como de mantener el uso agrícola o forestal, según el tipo de suelo no urbanizable y en su caso de plantar arbolado en el resto de la finca que queda libre de edificación o construcción.

- Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la LOUA. Esta garantía no deberán prestarla las actuaciones vinculadas a la generación

mediante fuentes energéticas renovables, según la Ley 2/2007.

En el momento de la solicitud de la autorización de la actuación debe aportarse el compromiso del pago de la prestación compensatoria, produciéndose el abono con la licencia municipal de obras.

La cuantía de la prestación compensatoria se calculará respecto al importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos, con los siguientes porcentajes, que se establecen con el criterio de no gravar por este concepto las infraestructuras y equipamientos públicos, (como prescribe la misma LOUA) y de gravar la mitad los dotacionales privados a los que se le supone una menor rentabilidad, siendo su implantación, si reúne los requisitos exigidos, de interés para la ciudad.

**Infraestructuras y servicios, de iniciativa pública: 0%**

Dotaciones y equipamientos, de iniciativa pública: 0%

**Actividades mineras y extractivas: 10%**

Actividades industriales y productivas: 10%

Generación energías renovables: 5%

**Establecimientos hoteleros: 10%**

Establecimiento de hostelería: 10%

**Campamento de turismo: 10%**

Centros sanitarios y científicos: 5%

**Servicios funerarios y cementerios: 5%.**

Centros deportivos: 5%

**Centros educacionales: 5%**

Residencias asistenciales para la tercera edad: 10%.

**Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas: 5%**

El Ayuntamiento podrá exigir, si es posible por existir terrenos de la misma propiedad en el entorno y ser éstos de interés para la protección del territorio, el pago en terrenos

de esta prestación compensatoria, considerada su valoración a precio de Suelo No Urbanizable

El destino de la prestación será el Patrimonio Municipal de Suelo.

- h) El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento del importe de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Se garantizará mediante aval bancario, que será aportado en el momento de la solicitud de la autorización, con la valoración de la inversión realizada en el Proyecto o Plan Especial.

Dichas garantías no deberá prestarse cuando se trate de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, que serán sustituidas por las que imponga, en la aprobación del proyecto de ejecución y desmantelamiento, la Consejería autonómica competente, para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

- i) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por la LOUA de la obtención de licencia previa.

3. Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la

citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los apartados anteriores.

#### **Artículo 14.1.21. Condiciones generales para las Actuaciones de Interés Público.**

1. Se ponderarán las siguientes circunstancias para aprobar un Plan Especial o Proyecto de Actuación:
  - 1.1. Características de las actividades a realizar, construcciones necesarias para las mismas e incidencia sobre la ordenación del territorio y del medio ambiente.
  - 1.2. Se considerará especialmente la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y su relación y comunicación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructura, servicios y dotaciones.
  - 1.3. Oportunidad y conveniencia de la actividad desde el punto de vista económico y social, local, autonómico y general. En ningún caso se deberá generar competencia desleal con otras actividades similares localizadas en suelos urbanos o urbanizables.
2. Los usos permitidos, así como las condiciones de edificación y parcelación serán las correspondientes al tipo de suelo no urbanizable en que se ubique la actividad.
3. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia.



4. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. La autorización tendrá vigencia en tanto se mantenga el uso autorizado. Si transcurre un año desde el cese de la actividad sin que ésta se reanude se entenderá caducada la autorización a todos los efectos, sin indemnización alguna. En este caso será precisa un nuevo procedimiento de autorización. La modificación del uso autorizado precisa, así mismo, de un nuevo Proyecto de Actuación o Plan Especial.
5. Las actuaciones deberán asegurar la preservación de la naturaleza del SNU y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

#### **Artículo 14.1.22. Condiciones Particulares para las Actuaciones de Interés Público.**

1. Condiciones para las obras de infraestructuras.

Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las mismas a la restauración del terreno mediante la plantación especies fijadoras.

Se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las aguas pluviales.

2. Condiciones para las estabulaciones ganaderas.

Las explotaciones ganaderas en estabulación permanente que cuenten hasta:

Vaquerías: 100 madres de cría

Cebaderos de vacuno: 500 cabezas

Volátiles: 5.000 hembras o 10.000 pollos de engorde

Cerdos: 100 madres de cría o 500 cerdos de cebo

Conejos: 500 madres de cría

Ovejas: 500 madres de cría

Cabras: 500 madres de cría

Se consideran instalaciones industriales, y necesitan por tanto, Proyecto de Actuación. Estarán sometidas, además, a calificación ambiental según el artículo 32 la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

Deberán contar con un sistema de depuración homologado de sus aguas residuales, con el fin de evitar la contaminación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos

Los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales. En este sentido, las explotaciones ganaderas deben prever un traslado periódico de estiércoles a un vertedero autorizado, (evitando así los malos olores) donde posteriormente, y tras un tratamiento adecuado, puedan aprovecharse como abono biológico.

No podrán tener suelo de tierra, sino que deberán contar una solería impermeable.

Los recintos acondicionados para la acumulación transitoria de residuos ganaderos, deberán contar asimismo con una base impermeable, que evite la precolación de orines y purines a las aguas subterráneas.

Las explotaciones ganaderas deberán tener una pantalla vegetal a lo largo de todo su perímetro con el fin de disminuir su incidencia visual.

### 3. Condiciones para vertederos.

Los estudios de Impacto de la actividad deberán referirse entre otros a los siguientes extremos:

3.1. Estimación del volumen de residuos a tratar.

3.2. Justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.

3.3. Sistema de captación y tratamiento.

3.4. Impacto sobre el medio atmosférico.

3.5. Impacto sobre el suelo.

3.6. Impacto sobre las aguas.

3.7. Impacto paisajístico.

4. Condiciones para las actividades de reutilización de residuos inertes, escombros, etc.:

Su autorización requerirá la redacción de un Plan Especial, donde sean estudiados los accesos y se incluya un Análisis de Efectos Ambientales donde se asegure la ausencia de contaminación atmosférica, y la nula incidencia paisajística. Deberá contar con todas las autorizaciones y con informe de los Servicios de Limpieza Municipales sobre la utilidad pública de dichas instalaciones.

Estarán sujetas a todas las limitaciones de parcela y ocupación de la zona donde son admitidas estas actividades.

5. Condiciones para las antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil.

Este tipo de instalaciones están expresamente sometidas a Proyecto de Actuación y licencia municipal.

La instalación en suelo no urbanizable se ajustará a las condiciones de compatibilidad de las distintas zonas de esta clase de suelo.

En tanto una Normativa Estatal no regule las distancias mínimas de estas instalaciones respecto a los lugares de permanencia habitual de personas, se establece una distancia mínima de 150 metros.

El Ayuntamiento podrá determinar la concentración en una sola torre de las antenas de las diferentes compañías en orden a minimizar el impacto paisajístico de estas infraestructuras. A tal efecto en la primera Licencia, en el lugar ambientalmente mas idóneo, el Ayuntamiento podrá introducir la condición a la compañía de la obligatoriedad de permitir (dentro de parámetros de viabilidad técnica) su utilización a compañías sucesivas que deseen implantarse en el municipio, compartiendo entre si los costes de la primera implantación susceptibles de calificación de comunes.

6. Condiciones para las infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.

Están sometidas a Proyecto de Actuación o Plan Especial todas las instalaciones con potencia instalada inferior a 10MW. Las de potencia mayor únicamente requerirán informe favorable de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y del Ayuntamiento, que serán vinculantes en los aspectos urbanísticos. Tampoco necesitan Proyecto de Actuación o Plan Especial las actuaciones contempladas en Programas Territoriales de Energías Renovables.

Para el inicio del procedimiento de aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación serán necesarios previamente la emisión de un informe de compatibilidad urbanística municipal y un informe sobre adecuación territorial o urbanística de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Solo serán autorizables , las instalaciones de cualquier tipo o potencia, en las zonas del SNU donde así se prevea, y con las condiciones que en dichas zonas se impongan.

Las actuaciones estarán sometidas a las condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo no urbanizable del Artº 14.1.9., debiendo en especial respetar las condiciones de aterramiento del terreno, de respeto de la vegetación existente y de infraestructuras y accesos.

Se cuidarán los aspectos paisajísticos especialmente, en el Análisis de Efectos Ambientales que acompañará el Proyecto de Actuación o Plan Especial.

En relación con dichos aspectos, no se permitirán instalaciones a menos de 100m. de las carreteras , ni en las zonas que sean dominadas desde una visión lejana, tales como en las cumbres o mogotes, o en las altitudes superiores de las laderas.

La proyección horizontal de las placas, o, en su caso la retícula de mástiles aerogeneradores de energía eólica, ocuparán un máximo del 50% de la parcela, debiendo ser el resto de la misma reforestado. Las instalaciones podrán agruparse hasta un máximo de tamaño de parcela de 30Has para todas las zonas, excepto para las zonas de sensibilidad paisajística cuyo tamaño máximo será de 15 Has., debiendo, a partir de dicha superficie, guardar una distancia entre instalaciones de 40m en todas las zonas menos

en las zonas de sensibilidad paisajística, en donde la distancia será de 80m..

Dicha parcela máxima solo será de aplicación con el trámite de Proyecto de Actuación o Plan Especial. Las de potencia mayor de 10MW y las contempladas en Programas Territoriales no estarán sujetas a tal limitación.

Tampoco será de aplicación la parcela máxima en instalaciones solares térmicas. La autorización de estas instalaciones, por sus especiales características, requerirá, al margen de las autorizaciones precisas legales , de la aprobación de un Plan Especial.

#### 7. Actividades Extractivas y Mineras.

Las actividades extractivas y mineras se encuentran prohibidas en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable de este PGOU, salvo las existentes que a la entrada en vigor de este PGOU estuvieran ya autorizadas por la administración sectorial competente en materia de minas y cuenten con las precisas autorizaciones de las administraciones urbanísticas y medioambientales, y las que se incluyen bajo el epígrafe de Usos Especiales, con sus condiciones y delimitación que prevalecerán sobre las de su autorización, (que en cualquier caso deberá tramitarse), y además de ellas.

**CAPITULO SEGUNDO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.****Artículo 14.2.1. Tipos.**

1. El suelo no urbanizable de especial protección se subdivide en las dos categorías genéricas indicadas en el artículo 14.1.1, en razón del valor específico que se protege.
2. Corresponden a cada categoría los siguientes espacios:
  - 2.1 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Áreas de Protección Integral. ( P.O.T.A.U.M.)
    - a) Los Espacios Naturales incluidos en la Red de Espacios Protegidos. de Andalucía (R.E.N.P.A):
      - El Parque Natural de los Montes de Málaga.
      - El Paraje Natural de la Desembocadura del Guadalhorce.
    - b) Los Lugares de Interés Comunitario (L.I.C.):
      - Lugar en el Guadalmedina.
    - c) El Dominio Público Hidráulico.
    - d) Las Vías Pecuarias
    - e) El Dominio Público Litoral.
    - f) Las zonas de Protección Cautelar Arqueológicas.
  - 2.2 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística. Áreas de Interés Territorial. (P.O.T.A.U.M.)

- a) Complejos Serranos de Interés Ambiental. Sierra de Churriana.
- b) Espacios de Protección Cautelar y de Transición.
  - La Áreas de Interés Florístico.
  - Las Áreas de Interés Forestal.
  - Los Suelos de Vega y Llanuras de Inundación.
  - Las Elevaciones Topográficas de Interés. Entre ellas:
    - Monte San Antón
    - Cerro Coronado.
  - Las Áreas de Potenciación de la Biodiversidad. Riberas de reforestación
  - Las Áreas para Acondicionamiento y Adecuación Paisajística.
  - Los Suelos con pendientes mayores del 30%.
  - Las Áreas de sensibilidad Paisajística.
  - El Suelo Agrícola.
  - Los Usos Especiales.

CAPITULO TERCERO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

**Artículo 14.3.1. Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA).**

Los suelos incluidos por el Plan General en esta categoría se encuentran grafiados en el Plano P.1.5. y son:

- Parque Natural Montes de Málaga.
  - Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce.
1. *El Parque Natural de los Montes de Málaga:* Se localiza además de en el término municipal de Málaga en Casabermeja. Su superficie alcanza casi las 5.000 hectáreas, de las cuales el 95 % se localizan en el municipio de Málaga. Se trata de un espacio rico en flora y fauna dotado de una idiosincrasia paisajística muy particular que la proporcionan las enormes masas de pinar que se extienden sobre una conformación en colinas, claramente diferenciadas de las vegas vecinas.

El conjunto montañoso se sitúa entre la Vega de Antequera y la llamada Hoya de Málaga. La mayor parte de la superficie protegida es de titularidad pública (monte público Cuenca del Río Guadalmedina), lo que ha facilitado su consolidación como zona de expansión tradicional de la población de toda la comarca, especialmente de la capital malagueña.

Los usos que se localizan son forestales (repoblación y maderero), recreativos (existen adecuaciones recreativos) y cinegéticos.

La función para la que fue creado el Monte fue la de proteger la ciudad de Málaga de las frecuentes avenidas catastróficas que sufría. Así queda recogido en el vigente Plan Técnico, en el cual los criterios de corta de madera se establecen en función de la protección del suelo, es decir, en función de conseguir la mejor cubierta vegetal para el mismo (espesuras altas en el pinar, potenciación de masa en expansión de encinar y alcornoque, etc).



Se declaró como Parque Natural mediante la Ley 2/89 de 18 de Julio del Parlamento Andaluz. En la actualidad su interés recreativo es su uso más significativo. Y también aparece recogido en el **PEPMF** de la Provincia de Málaga.

2. *Desembocadura del Guadalhorce*: La zona está constituida por materiales cuaternarios de origen marino (dunas) y continental (aluviales). Las dunas hoy desaparecidas como formas de relieve han constituido la principal fuente extractiva de arenas. Las playas actuales están formadas por depósitos de poca anchura de arena de granulometría de tipo medio (fundamentalmente grava). El río se bifurca en dos brazos, formando un delta aluvial en el que se encuentran una serie de pequeñas lagunas de origen artificial. Aparecen amplias extensiones irregulares cubiertas de escombros a modo de caballones, que han sido a su vez cubiertos por vegetación en gran parte.

Existe una fauna rica y variada, tanto en aves como en reptiles y anfibios. Esta fauna aparece acompañada de una flora compuesta por plantas acuáticas, vegetación perilagunar de carrizos, castañuelas y almajos principalmente. Las márgenes del río están ocupadas por álamos, eucaliptos y algunos sauces. También se encuentran tarajes y palmeras.

Fue declarado Paraje Natural mediante la Ley 2/89 de 18 de julio, del Parlamento Andaluz. Además está incluido en el PEPMF de la provincia de Málaga.

Estos espacios estarán sometidos a las condiciones de protección y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial:

- Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía.
- Ley 2/1989 de 18 de Julio por la que se aprueba la elaboración del Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.
- Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía 1986.

El espacio denominado "Parque Natural de los Montes de Málaga", cuya delimitación se recoge en el plano P.1.5, se regirá por las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y la normativa específica del Plan Rector de Uso y Gestión del propio Parque Natural, aprobados por la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como por las determinaciones de los planes técnicos aprobados por

este espacio natural.

El Paraje Natural de la Desembocadura del Guadalhorce, conocido como "La Isla", delimitado también en el plano P.1.5, tendrá las siguientes condiciones particulares, además de las recogidas en la legislación sectorial.

### 3. Condiciones de uso.

Se consideran usos admisibles:

- 3.1 Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, que en cualquier caso deberán contar con el previo informe de la Consejería de Medio Ambiente.
- 3.2 Los usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones existentes que en cualquier caso deberán contar con el previo informe de la Consejería de Medio Ambiente.
- 3.3 Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales que en cualquier caso deberán constar en Estudio de Impacto Ambiental previo.
- 3.4 Las obras de protección hidrológica y movimientos de tierras y actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica de la zona integradas en proyectos aprobados por la Consejería de Medio Ambiente.

#### **Artículo 14.3.2. Lugares de Importancia Comunitaria.**

Se incluyen en este bloque los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, donde será de obligado cumplimiento la siguiente legislación:

#### 1. Estatal.

Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen mediadas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora u fauna silvestres.

#### 2. Autonómica.

Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

La citada legislación estatal traspone a la normativa española la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, conocida con Directiva Hábitats. Esta Directiva tiene como objeto garantizar la biodiversidad en el territorio europeo de los Estados miembros. Para ello pretende crear una red coherente de Zonas Especiales de Conservación (ZEC) denominada Natura 2000. Dicha red deberá garantizar la biodiversidad de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres del territorio de la Unión Europea y obligar a los Estados miembros a tomar medidas para su conservación.

El espacio integrado en esta Red es el denominado Río Guadalmedina que se refleja en el Plano P.1.5.

A grandes rasgos el entorno del curso fluvial es una zona montañosa intensamente deforestada. La vegetación original es la del bosque esclerófilo mediterráneo.

El embalse del Limonero se ha constituido, dada la escasez de zonas húmedas en estas latitudes, en un interesante enclave para la estancia de anátidas, limícolas, láridos, etc.

La cuenca del río Guadalmedina ha pasado de ser una importante zona productora a un área de protección por lo que su actividad económica en la actualidad no es significativa.

Su declaración como Lugar de Importancia Comunitaria (**zona LIC**) incluye una superficie de 25,08 hectáreas, y su importancia se basa principalmente en ser un espacio importante para la colmilleja (*Cobitis taenia*), especie incluida en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE.

### **Artículo 14.3.3. El Dominio Público Hidráulico.**

Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán a usos forestales, siempre que no contradigan lo establecido por la legislación sectorial vigente.

Integran esta zona los terrenos ocupados por los cauces relevantes que discurren por el municipio y las franjas de 100 metros a cada lado de dichos cauces, en los que, independientemente de la tutela que ejerce la Administración hidráulica, se

establece un régimen urbanístico de especial protección en orden a sus valores hidrológicos, ambientales y paisajísticos y a la especial fragilidad de estos espacios y en base a dicho régimen en estos espacios se podrán autorizar las siguientes construcciones, instalaciones y obras:

1. Cercas, vallados e infraestructuras vinculadas a una explotación agraria, siempre que no constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, ni riesgos para las poblaciones y aprovechamientos inferiores, ni ocupen los cauces o constituyan un obstáculo para la circulación de las aguas excepto en el caso de las captaciones de aguas y pequeños azudes al servicio de una única explotación debidamente autorizados.
2. Infraestructuras y apertura de caminos y pistas, siempre que ineludiblemente deban de atravesar estos espacios y no provoquen los riesgos u obstáculos relacionados en el apartado 1).
3. Piscifactorías.
4. Áreas recreativas, granjas-escuela y campamentos de turismo, siempre que los edificios y construcciones se sitúen fuera de la zona y en ésta tan sólo se localicen los espacios libres de la instalación.

Siempre que cumplan lo establecido en la legislación citada, instrumentos de prevención ambiental aplicables en cada caso y normas urbanísticas aquí establecidas, y cuenten con las preceptivas autorizaciones y licencias.

En los cauces de los ríos, arroyos y barrancos que delimite la Administración Hidráulica en virtud de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y como mínimo en los que se delimitan en el Plano P.1.5, así como en los terrenos inundables en las crecidas no ordinarias considerándose como tales los que delimite dicha Administración o, en su defecto, los situados en las franjas de policía de 100 metros a cada lado de los cauces definidas en dicha Ley, serán de aplicación las limitaciones a los usos y construcciones y las obligaciones en cuanto a obtención de autorización de la Administración hidrográfica que se establecen en la siguiente legislación y planificación y demás normas sectoriales de aplicación:

- RDL 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- RD 849/1986 de 11 de Abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico
- RD 1.664/1998 de 24 de Julio por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca

En virtud de la legislación y planificación indicada en el apartado anterior, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que ocupen los cauces, o puedan dificultar o alterar el curso de las aguas, o constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, o riesgos para las poblaciones y aprovechamientos inferiores. En aplicación de la legislación de Aguas el planeamiento de desarrollo del PGOU tendrá en cuenta los siguientes preceptos en la medida en que corresponda su aplicación en cada caso:

- a) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para el uso, obras e instalaciones dentro del cauce público (artículos 51 al 77; 126, 127 y 136 del Reglamento). La redefinición de usos debe garantizar las condiciones de evacuación diseñándose para una capacidad suficiente a la vez que prime la facilidad de realizar las tareas de conservación y mantenimiento.
- b) Se respetará la Zona de Servidumbre (una banda de 5 m de anchura paralelas a los cauces) para permitir el uso público regulado en el Reglamento de Dominio Pública Hidráulico, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artículo 6 al 8 del Reglamento). Solamente se podrá prever ordenación urbanística orientada a los fins de paso para el servicio de vigilancia del cauce, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento y varado y amarre ocasional de embarcaciones. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados.
- c) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar en la Zona de Policía (Banda de 100 metros):
  - Obras que alteren el relieve natural,
  - Construcciones de todo tipo provisionales o definitivas

- Acampadas colectivas que necesiten autorización de organismos competentes en materia de "campamentos turísticos"
  - Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
- d) Los instrumentos de ejecución y desarrollo del PGOU respetarán las áreas inundables definidas en el sentido del artículo 67 del Plan Hidrológico de Cuenca, para lo cual se realizará el correspondiente estudio de inundabilidad de la zona afectada. Cualquier obra o actuación en suelo no urbanizable que de acuerdo con las NNUU sea admisible en dicho suelo previa la correspondiente autorización, en el caso de que se encuentre dentro de la banda de 100 metros especificada en el apartado c) anterior, incorporará, para su sometimiento al trámite de dicho apartado, el estudio de inundabilidad referido.
- e) Se obtendrá concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para todo Aprovechamiento de aguas públicas superficiales (artículos 93 al 121; 128 al 131; y 140 al 142 del Reglamento), entre ellos el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones desde la Red Municipal (artículos 122 al 125 del Reglamento).
- f) Se obtendrá concesión administrativa por el Organismo de Cuenca para todo aprovechamiento de aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (artículos 84 al 88 del Reglamento). En su caso, se realizará la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (DT 2ª, 3ª y 4ª de la Ley de Aguas)
- g) Se obtendrá concesión administrativa por el Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de Aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro factor del dominio público hidráulico (artículos 92 al 100 de la Ley de Aguas)
- h) Las infraestructuras de drenaje deberán observar las siguientes recomendaciones:
- Prever las condiciones de drenaje de agua para aguas mínimas, máxima crecida y avenida extraordinaria.

- Evitar los embovedados y encauzamientos cerrados.
  - Favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.
  - Reponer los cauces abiertos que hayan sido objeto de transformación anterior mediante embovedados o cubrimiento.
  - Eliminar los estrangulamientos derivados de actuaciones que hayan disminuido la sección del cauce.
- i) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para la utilización de los embalses, siempre que tales usos sean compatibles con la finalidad y explotación de los mismos.

En aplicación de la Ley de Aguas, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones o aprovechamientos inferiores.

Cualquiera que sea el destino de los embalses, y con independencia de las limitaciones establecidas por la legislación sectorial, se establece un perímetro de protección de 500 metros alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de cuenca con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.

En todas las zonas de acuíferos, en la concesión de licencias urbanísticas se aplicarán con carácter general las siguientes protecciones establecidas por la legislación de aguas, y desde la evaluación ambiental del PGOU:

- a) Se prohíben las instalaciones industriales, extractivas y de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc.).

- b) Para la autorización de cualquier otra instalación o edificación se deberá justificar mediante estudio hidrogeológico firmado por un técnico competente el establecimiento de medidas suficientes de depuración del efluente que produzca la instalación de manera que no perjudique la calidad de las aguas subterráneas.
- c) Hasta tanto no se delimite por la Administración hidráulica, se considerará dicha zona como perímetro de protección de acuíferos a los efectos de lo dispuesto en el artículo 56.3 de la Ley de Aguas, por lo que se exigirá autorización previa de dicha Administración para la concesión de las licencias urbanísticas a las que se refiere el párrafo anterior.
- d) Los colectores de saneamiento que discurran por zonas de acuíferos deberán de tener homologada una estanqueidad de las juntas (o verificada en ensayos en obra antes de proceder al relleno de la excavación).

#### **Artículo 14.3.4. Vías Pecuarias.**

1. Las Vías Pecuarias y elementos funcionales asociados a ellas (descansaderos, abrevaderos, pasadas, etc...) se consideran Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de tal forma que con carácter general, los usos admisibles establecidos para las mismas serán aquellos que no contradigan dicha naturaleza.
2. Todas las Vías Pecuarias del Municipio, están sometidas, con carácter general, a las condiciones de protección y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial, siendo las dos primeras las Leyes reguladoras:
  - 2.1. Ley de Vías Pecuarias, Ley 3/1995 de 23 de Marzo.
  - 2.2. Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Decreto 155/98 de 21 de Julio.
  - 2.3. Ley 17/1999 de 28 de Diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas. Disposición Adicional Segunda.



- 2.4. Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. Se enumeran a continuación las vías pecuarias y elementos funcionales, y anchura o superficie legal de clasificación, correspondiente al Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias aprobado por OM de 27 de Mayo de 1964 y Resolución de la Secretaría General Técnica de 15-11-2000, publicada en BOJA de 20-01-2001.

<b>Cordeles (37,50 metros)</b>
--------------------------------

Nº 5. "Cordel de Antequera a Málaga" (Deslinde aprobado)
--

<b>Veredas (20,89 metros)</b>
-------------------------------

Nº 1. "Vereda de Cárdena. Alto de Letria al Arroyo Jaboneros" (Deslinde aprobado)
--

Nº 2. "Vereda del Alto del Cerro de Letria, Camino de Málaga a Olías, Arroyo Gálica" (Deslinde aprobado)
--

Nº 3. "Vereda de la Cala del Moral, Cuesta de Quirós, Encina de Córdoba" (Deslinde aprobado)
---

Nº 4. "Vereda del Monte" (Deslinde aprobado)
--

Nº 6. "Vereda de Almacigas o de Olías"
--

Nº 7. "Vereda de Málaga"
--------------------------

Nº 8. "Vereda de Pizarra a Málaga"
------------------------------------

Nº 9. "Vereda de Ardales a Málaga"
------------------------------------

Nº 10. "Vereda del Camino de Churriana a Málaga" (Deslinde iniciado)
--

Nº 11. "Vereda de Alhaurín el Grande a Churriana"
---

<b>Descansadero, Abrevadero</b>
---------------------------------

Nº 29067503 "Fuente - Abrevadero - Descansadero"
--

4. En aplicación de la Legislación Sectorial vigente, queda prohibida la ocupación provisional o definitiva de las Vías Pecuarias mediante cualquier construcción,

actividad o instalación incluidas los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave.

Los usos compatibles de las vías pecuarias son aquellos que fomentan la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.

Las vías pecuarias deberán estar totalmente libres y expeditas de cualquier cerramiento u obstáculo, con independencia de la naturaleza del mismo, que pueda dificultar o entorpecer el libre tránsito de personas y ganado.

Se consideran compatibles con la actividad pecuaria, según el artículo 55 del Reglamento de Vías Pecuarias, usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero, la biodiversidad, el intercambio genético de especies y la movilidad territorial de la vida salvaje, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como paseo, senderismo, cabalgata, cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.

Cuando el desarrollo de los usos definidos en el apartado anterior constituya una actividad colectiva u organizada, requerirá previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

Se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria por razones de interés público, previa desafectación, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de la vía pecuaria, de modo que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquel. Se seguirá el procedimiento prescrito en el artículo 41 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### **Artículo 14.3.5. El Dominio Público Litoral.**

En todo el ámbito del Dominio Público Litoral, definido en el Plano P.1.5. será de aplicación con carácter general a la siguiente legislación y planificación sectorial:

- Ley 22/1988 de 28 de Julio de Costas.
- Real Decreto 1471/1989 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.

En aplicación de la legislación de Costas, con carácter general sólo serán admisibles las instalaciones cuya utilización esté directamente vinculada al mar, así como las infraestructuras marítimo-terrestres. En todo caso la revisión del PGOU en sus planeamientos de desarrollo e instrumentos de ejecución, tendrá en cuenta los siguientes preceptos en la medida en que corresponda su aplicación en cada caso:

1. En los terrenos deslindados como Dominio Público Marítimo Terrestre quedarán prohibidos (artículo 25 de la Ley de Costas):

- 1.1. Las edificaciones destinadas a viviendas a edificación.

- 1.2. La construcción de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a las que se determinan reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- 1.3. Las actividades que impliquen destrucción de yacimientos de áridos.
- 1.4. El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- 1.5. Levantamiento de cercados en las playas.
- 1.6. El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- 1.7. La publicidad a través de carteles o vallas o recursos acústicos o audiovisuales.
2. Los usos admisibles en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a la autorización de la Administración competente.
3. En los terrenos de Dominio Público Marítimo Terrestre sólo podrán admitirse las siguientes actividades (artículo 34 Ley de Costas):
  - 3.1 Las obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.
  - 3.2 Servicios de temporada en playas.
  - 3.3 Las instalaciones deportivas descubiertas.
  - 3.4 Infraestructuras e Instalaciones (incluyendo las de eliminación de aguas residuales y vertidos).
  - 3.5 Ejecución de movimientos de tierras o talas de árboles bajo las condiciones establecidas en el Reglamento de Costas.
4. Todos los usos y actividades admisibles en el DPMT estarán sujetos a Autorización del Organismo Competente .

A efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, las altura de la edificación deberá ser tal que se minimice su impacto paisajístico. En playas con acantilado la localización y altura de la edificación se establecerá en

términos tales que impidan su visibilidad desde la playa. En playas sin acantilados la altura de la edificación se graduará de forma que en ningún caso supere un ángulo de 15º con respecto al terreno, en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite exterior de la franja de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Las instalaciones en las playas (incluso las de temporada) necesitarán de la correspondiente Licencia Urbanística y en su caso de Apertura. Además en el caso de que la actividad de lugar a un vertido, este deberá ser previamente autorizado por el Organismo Competente.

No se concederán licencias para la realización de obras que supongan impedimento o dificultad para el acceso público a las playas

#### **Artículo 14.3.6. Zonas de Protección Cautelar Arqueológica.**

1. Comprende esta categoría los enclaves emplazados en esta clase de suelo donde existen construcciones o edificaciones de carácter histórico-artístico o susceptibles de declaración de Bienes de interés cultural y restos arqueológicos.
2. Condiciones de uso.

Los suelos comprendidos en esta calificación quedan sujetos al régimen definido en el Título X de este PGOU.

**CAPITULO CUARTO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. ÁREAS DE INTERÉS TERRITORIAL.**

**SECCIÓN 1ª. COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL**

**Artículo 14.4.1. Sierra de Churrana.**

La Sierra de Mijas, de la que forma parte este espacio conforma junto a Sierra Blanca lo que se denomina Cordón Montañoso Litoral. Está formado principalmente por mármoles, gneises, micasquistos, travertinos y conglomerados. La cubierta vegetal está muy alterada por la acción antrópica, siendo importante la extensión de terreno ocupada por repoblaciones forestales. En fauna, y también al igual que en el espacio exterior, hay que destacar la presencia de comunidades típicas del bosque de coníferas, matorral de degradación y medio rupícola.

Los usos que acoge este espacio son diversos: forestales (repoblaciones), mineros (principalmente mármoles y calizas), hídricos (abastecimiento a Mijas, Alhaurín El Grande, Alhaurín de la Torre, Málaga y Benalmádena), cinegéticos y ganaderos (cabrío fundamentalmente).

Su protección se debe a la calidad de su paisaje, como telón de fondo del litoral, a los importantes recursos hidrológicos y forestales y el interés faunístico.

Las actuaciones propuestas por el PEPMF son la elaboración de un Estudio-Programa de restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras en la zona del Cordón Montañoso Litoral, y un Inventario de especies vegetales amenazadas y endémicas.

Además de las condiciones de carácter general especificadas y aquellas derivadas de la legislación vigente (PEMF, entre otras), se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso:

- 1.1 No se permitirá las edificaciones que no estén ligadas a la actividad agroforestal, salvo actuaciones de interés público.
- 1.2 Se prohíben las instalaciones industriales, las vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, extractivas y de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc.).
- 1.3 Del resto de usos permitidos como actuaciones de interés público, definidos en el Artículo 14.1.18, se permiten, entre tanto no sean obtenidos los terrenos como Área de Reserva, todos, excepto residencia de ancianos, siempre que la actuación no suponga merma de la masa arbórea existente, ni perjudique a las condiciones naturales y paisajísticas de la sierra.
- 1.4 Dado que se considera que puede afectar a la ordenación estructural del PGOU, al incidir sobre un área de la importancia de esta Sierra, será exigido un Plan Especial en vez de un Proyecto de Actuación.
- 1.5 La prestación compensatoria será exigida en suelo de la misma sierra, para incorporar al patrimonio municipal de suelo con el fin de proteger la sierra.
- 1.6 Para la autorización de cualquier instalación o edificación se deberá justificar mediante estudio hidrogeológico firmado por un técnico competente el establecimiento de medidas suficientes de depuración del efluente que produzca la instalación de manera que no perjudique la calidad de las aguas subterráneas.
- 1.7 Se exigirá autorización previa de la Administración hidráulica para la concesión de las licencias urbanísticas.
- 1.8 Los colectores de saneamiento que discurran por zonas de acuíferos deberán de tener homologada una estanqueidad de las juntas (o verificada en ensayos en obra antes de proceder al relleno de la excavación).

## 2. Condiciones de edificación.

- 2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará una superficie mínima, de 350.000 m<sup>2</sup>.
- 2.2. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 1% de la parcela.
- 2.3. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser cedida al Ayuntamiento para monte público y reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.
- 2.4. La altura máxima será de B+1 y 8 metros.
- 2.5. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales.
- 2.6. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.

## **SECCIÓN 2ª. ESPACIOS DE PROTECCIÓN CAUTELAR Y DE TRANSICIÓN.**

### **Artículo 14.4.2. Áreas de Interés Florístico.**

Estos lugares fueron propuestos para formar parte de la Red Natura 2000, por presentar unas características ambientales, que los hacían merecedores de protección.

Sin perjuicio de la legislación ambiental de aplicación y aquella de carácter general especificada en este PGOU, se establecen las siguientes condiciones:

#### 1. Condiciones de uso:

- 1.1 Solo se permitirán mediante el correspondiente Proyecto de Actuación, construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, recreativas o de investigación relacionadas con el entorno , así como centros de interpretación o adecuaciones de la naturaleza.



- 1.2 Se deberá presentar un Análisis de Efectos Ambientales justificativo de la no afección a los elementos naturales que condicionan este hábitat.
2. Condiciones de edificación:
    - 2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará una superficie mínima, de 250.000 m<sup>2</sup>.
    - 2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales.
    - 2.3. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.
    - 2.4. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 1% de la parcela.
    - 2.5. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial, e informada su compatibilidad con la flora existente por la Administración competente.

#### **Artículo 14.4.3. Áreas de Interés Forestal.**

Constituye el suelo forestal aquellos espacios destinados básicamente al mantenimiento de su uso forestal actual o susceptibles de mejorarlo, delimitados en el plano P.1.5.

En estas zonas se potenciará la revegetación, en coordinación con la Agencia Andaluza del Agua, para conseguir una comunidad paraclimática y su mantenimiento será mínimo.

Además de estos serán incorporados automáticamente a este suelo aquellos que expresamente se delimiten por la entrada en vigor de la legislación sectorial competente.

Las áreas libres no repobladas de la parcela serán objeto de la repoblación que proceda en cada caso, previa a la concesión de la licencia y cumplir el resto de las condiciones indicadas en estas Normas.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en este PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

- 1.1 Vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos forestales. Cuando la finca en que se ubique tenga realizada la explotación forestal en su totalidad.
- 1.2 Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos forestales e instalaciones ligadas a la transformación y almacenajes de productos forestales.
- 1.3 Construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, recreativas o de investigación relacionadas con el entorno forestal.
- 1.4 Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales.
- 1.5 Establecimientos hoteleros, hosteleros y asimilados .
- 1.6 Campamento de turismo, campings, instalaciones similares que en el caso de superar las 100 plazas habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno y se especifiquen o justifiquen los servicios en instalaciones.

A efectos de salvaguardar las condiciones naturales de las zonas forestales y repobladas, se deberá presentar análisis de efectos ambientales justificativo de la no afección a los elementos forestales, y de prevención de los riesgos de erosión y de incendio, así como un Plan de reforestación con presupuesto y plazo, aprobado por el Organismo competente, si no estuviera forestado.

En relación con las medidas de prevención de incendios forestales, deberá cumplirse lo dispuesto en el Código Técnico de La Edificación, en las edificaciones situadas en el perímetro o en el interior de las zonas forestales:

- Mantener una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 metros que podrá estar incluido en dicha franja.
- Disponer preferentemente en la zona edificada o urbanizada de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1.( anchura mínima libre de 3,5 metros; altura mínima libre o gálibo de 4,5 metros; capacidad portante de vial de KN/m<sup>2</sup>; sobreechanco en curvas). Cuando esto no sea posible, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

## 2. Condiciones de edificación:

- 2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará una superficie mínima, de 250.000 m<sup>2</sup> para todos los usos.
- 2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40m lineales.
- 2.3. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.
- 2.4. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 0,2% de la parcela para uso de vivienda y 1% para el resto de actuaciones o instalaciones,
- 2.5. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.
- 2.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda ligada a la explotación y toda las instalaciones complementarias 300m<sup>2</sup>c.

### **Artículo 14.4.4. Suelos de Vega. Llanuras de inundación.**

Constituyen los Suelos Agrícolas de Regadío situados sobre las llanuras de

inundación del Campanillas y del Guadalhorce, aquellos que por su naturaleza y condicionantes geográficos, por los suelos donde se asientan, son notablemente productivos o susceptibles de serlo, quedando expresamente delimitados en este Plan General.

Los depósitos cuaternarios de los cauces malagueños están sometidos a un régimen periódico y natural de inundación que supone un riesgo para la mayoría de los usos, mantienen los cultivos más productivos y delicados (cítricos desarrollados en la vega del río Campanillas y de caña de azúcar, sobre todo en el río Guadalhorce), y permiten la existencia de las comunidades vegetales y faunísticas más interesantes de toda la zona baja del municipio. La oportunidad que representan como corredores naturales y de uso público hacen necesaria su protección.

Esta categoría de suelo tiene el objetivo básico, pues, de potenciar y proteger básicamente los cultivos agrícolas, fundamentalmente de las vegas del Campanillas y Guadalhorce, no ocupadas aún por el desarrollo urbano en este PGOU, manteniendo los usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se consideran admisibles los siguientes usos:

- 1.1 Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes y normas de los organismos competentes en materia de agricultura.
- 1.2 Edificios públicos o privados singulares vinculados a actividades especiales educativas relacionadas con la producción o investigación agraria.
- 1.3 Vivienda unifamiliar ligada a la explotación agrícola. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación como regadío al cien por cien (100 por 100).

- 1.4 Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales.
2. Condiciones de edificación.
    - 2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se mantendrá el parcelario existente a la aprobación inicial del presente Plan General, con una superficie mínima, en cualquier caso, de 5.000 m<sup>2</sup> para las instalaciones no residenciales ligadas a las actividades de explotación agrícola o ganadera, 50.000 m<sup>2</sup>, para el uso de vivienda y de 150.000 m<sup>2</sup> para el resto de los usos. A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola, conforme a la legislación agraria, que queden por debajo de esta superficie mínima.
    - 2.2. Superficie máxima ocupada, por construcción y/o instalaciones y área urbanizada, por parcela: 1%, para todos los usos.
    - 2.3. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá mantener su uso agrícola.
    - 2.4. Distancia mínima a linderos: 20 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias, y 40 metros en el resto de los usos.
    - 2.5. Separación a cualquier otra edificación 40 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias y 80 metros en el resto de los usos.
    - 2.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y toda las instalaciones complementarias 300 m<sup>2</sup>c.

#### **Artículo 14.4.5. Elevaciones Topográficas de Interés.**

Aunque cuentan en una parte importante con una protección de carácter supramunicipal (Montes de Málaga y Sierras de Mijas, de la que forma parte la Sierra de Churrriana), sin embargo la unidad de Sierras Medias está en buena parte sin ninguna protección a pesar de ser el segundo plano de la vida Malagueña y el ámbito sometido a las mayores presiones de expansión.

Algunos elementos que merecen ser destacados son los cerros y roquedos entre los más interesantes se citan: los roquedos de Cerro Coronado, Cerro de La Tortuga, Cerro de los Ángeles, o el propio Monte San Antón que necesitan de figuras añadidas de protección. En ellos destaca la vegetación y fauna típica por su especialización. El interés de protección radica en la diversidad botánica existente, la posibilidad que ello brinda a la fauna natural, y la belleza paisajística del entorno en su conjunto.

Este espacio constituye el fondo escénico de la ciudad de Málaga y los puntos mas altos se configuran como hitos paisajísticos de referencia para el ciudadano.

La protección de este paisaje debe incluir Planes de mejora, utilizando las cimas como espacios estratégicos para el uso público.

Se incluyen en este tipo de protección, todos los cerros señalados en el plano P.1.5. de este PGOU, singularizando entre ellos el Monte Coronado y el Monte San Antón.

1. *Monte San Antón:* Se localiza a unos dos kilómetros de la línea de costa y queda incluido dentro del cinturón de los montes urbanos que delimitan el crecimiento de la ciudad hacia el interior. Son terrenos calizos del Jurásico que se levantan en tres cimas, la más alta supera los 500 metros, la segunda alcanza los 468 metros y la más baja de 380 metros.

Este Cerro está compuesto por manchas arboladas de pinos, algarrobos, encinas, olivos, almendros, zonas de matorral y rocosas producidas por desprendimientos y corrimientos naturales.

Dentro de este variado paisaje se refugian numerosas especies de gran interés.

2. *Cerro Coronado:* Se haya próximo al núcleo urbano, constituyendo uno de los hitos paisajísticos más identificables para los malagueños, con su inconfundible cima en forma de cráter de volcán. Forma parte del final del valle del Guadalmedina junto a otros cerros como el Cerro de Los Ángeles.

Aunque a simple vista no se aprecian impactos graves sobre su estado, tras él existe una cantera que ha destruido una buena parte de su cima.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

Condiciones de Uso:

No se permitirán edificaciones alguna salvo aquellas, no cerradas, que se destinen a la interpretación y disfrute del paisaje, tales como miradores.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de actividades que pongan en peligro o signifiquen merma, daño o perjuicio de la fauna o flora, o contribuyan a modificar las características del suelo.

A los efectos de salvaguardar las condiciones naturales y paisajísticas de estas elevaciones, se deberá presentar un estudio de integración paisajística detallado y justificativo de no afección a los elementos naturales paisajísticos y de riesgo de erosión.

**Artículo 14.4.6. Áreas de Potenciación de la Biodiversidad. Riberas de reforestación.**

El municipio de Málaga presenta la particularidad de poseer cauces que a lo largo de recorrido, atraviesan áreas agrícolas, con cultivos herbáceos y arbóreos, además de zonas urbanas para terminar en la playa. A lo largo del trayecto fluvial, y generalmente de forma discontinua, aparece una vegetación de ribera compuesta por tarajes que en determinados sectores alcanza un desarrollo singular.

La riqueza hídrica que posee el municipio de Málaga requiere una adecuada política de conservación y manejo, acorde a la envergadura y potencialidad de los recursos existentes.

Los ríos sufren ocupaciones por la fuerte presión urbanística, especialmente en su curso bajo y no obstante representan un elemento imprescindible para la vegetación y la fauna. Su funcionalidad como drenaje y sus valores exigen su preservación mediante figuras que permitan la conexión en los entornos urbanos y urbanizables y la estricta protección en la parte alta de las cuencas.

La pérdida de calidad hídrica como consecuencia de la contaminación es una de las mayores amenazas que presentan estos cauces fluviales. Aguas residuales, vertidos incontrolados, en las márgenes, lixiviados de fertilizantes y agroquímicos, son los contaminantes que provocan mayores impactos, y frente a los cuales hay que actuar.

En este sentido, resulta interesante destacar que la conservación hidrológica es imprescindible para el mantenimiento y la mejora de la avifauna, ictiofauna, anfibios y reptiles que pueblan los cursos de agua, aunque sean temporales. Al mismo tiempo aumentan las posibilidades de explotar con fines lúdico-educativos, estos espacios, y suponen una mejora en la calidad de vida de los ciudadanos, por cuanto tienen recursos naturales en buen estado de conservación aptos para su disfrute.

Como establecen las directrices básicas del Plan Director de Riberas de Andalucía, es necesario compatibilizar el desarrollo urbanístico con los sistemas fluviales potenciando las actuaciones que mejoren la naturalidad de los ríos, evitando los encauzamientos y ajardinamientos artificiales y primando la aplicación de soluciones de biotecnología sostenible. Las obras de embovedado supone la eliminación de la vegetación de ribera existente y el desplazamiento de la fauna asociada a dichos hábitats, así como una barrera al tránsito de ésta. Las actuaciones de las Administraciones Públicas a favor de las especies silvestres deben basarse en la protección de los hábitats propios de éstas frente a las actuaciones que supongan una amenaza para su conservación o recuperación, tal y como establece el artículo 4 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestre.

La definición de una banda de protección, incluyendo Planes de deslinde y revegetación, favorecerá la posibilidad de disponer de corredores de potenciación de la biodiversidad.

Por tanto, no se permitirán en estas zonas edificaciones de carácter permanente, salvo las permitidas por el organismo de cuenca, y se acometerán planes de reforestación por la Administraciones competentes.

#### **Artículo 14.4.7. Áreas de acondicionamiento y adecuación paisajística.**

Este Plan General ha dispuesto los espacios que considera con mayor capacidad de



acogida (mayor aptitud y menor impacto) para compatibilizar los usos actuales con otros de carácter naturalista, áreas en las que la intervención suponga una restauración o mejora.

Se han seleccionado una serie de espacios como:

1. *Entorno del embalse:* favorecido por la intervención de reforestación propuesta para la cuenca de recepción. Se localiza una actuación de acondicionamiento para el acceso público en la cola del embalse, lo que contribuye a la puesta en valor de un espacio muy próximo a la ciudad.
2. *Encauzamiento del Guadalhorce:* esta intervención, permite recuperar un espacio para el uso público, mejorar la imagen de una de las puertas de la ciudad y conectar el litoral con la sierra, a través de las llanuras de inundación del Guadalhorce y el Campanillas.
3. *Sierra de Churriana:* esta intervención mejorará la situación ambiental y de dotación del núcleo de Churriana al tiempo que disminuirá la presión sobre el suelo protegido.
4. *Desembocadura del Totalán:* permite aprovechar una zona de reforestación preferente, ligada a la desembocadura del citado arroyo para llegar a la playa conectando el cauce y una vía pecuaria.
5. *Olías:* Se localiza una actuación en las inmediaciones de este núcleo, utilizando la conexión entre dos vías pecuarias, lo que contribuye a la disponibilidad de espacios.
6. *Entorno de San Antón:* incluido en la margen izquierda del arroyo Jaboneros, favorece la disponibilidad de conexión con Monte San Antón, y la protección de un área de máxima fragilidad paisajística.
7. *Cerro Coronado y Monte San Antón:* Su dotación de equipamientos, como parte de una red, va a permitir itinerarios entre la ciudad y los enclaves naturales del exterior.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, así como las de carácter particular que les afecte

a los espacios protegidos, en estas áreas las Administraciones promoverán intervenciones de adecuación paisajística y ambiental.

#### **Artículo 14.4.8. Suelos con pendientes mayores del 30%**

Constituye esta área prácticamente la mayoría de los montes de Málaga no protegidos por legislación específica, dedicados a la explotación agrícola, con matorral o arbolado, cuya característica común son las fuertes pendientes y la calidad paisajística.

En Málaga existe un riesgo de erosión importante, ya que los valores registrados que muestran una erosión alta y muy alta suman más del 50%, esto es debido a la fuerte pendiente que existe en la mayoría de los terrenos de este municipio, a la tipología de los materiales y a la intensa eliminación de vegetación natural.

La geomorfología del municipio, el régimen de lluvias torrencial y la actividad del hombre en el territorio han configurado que uno de los riesgos naturales más importantes en Málaga sea el de erosión enlazado al de avenidas, lo que ha ocasionado que las consecuencias sobre la ciudad y sus habitantes hayan llegado a ser catastróficas en épocas de lluvias torrenciales.

La propuesta de limitación de usos, en zonas con pendientes superiores al 30%, favorecerá excluir de la ocupación zonas sensibles desde el punto de vista paisajístico, la conservación del máximo de cubierta vegetal y de sus escorrentías, evitará el riesgo geotécnico o hidrológico, y contribuirá a controlar los vertidos procedentes de los desmontes.

En estas áreas, sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

##### 1. Condiciones de Uso.

###### 1.1 Se permitirán los siguientes usos.

- a) Edificaciones ligadas a la actividad agroforestal.

- b) La vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

#### 1.2 Las actuaciones de interés público siguientes.

- a) Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados.
- b) Establecimientos de hostelería, restauración y asimilados.
- c) Campamentos de turismo, campings e instalaciones similares.
- d) Centros sanitarios y científicos.
- e) Centros deportivos.
- f) Centros educativos.
- g) Actividades culturales, benéfico - asistenciales y religiosas.
- h) Actividades de reutilización de residuos inertes, escombros, etc.
- i) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.

Los Análisis de Efectos Ambientales que se presenten con los Proyectos de Actuación, justificarán la salvaguarda de las condiciones naturales paisajísticas y del riesgo de erosión.

## 2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación y otras instalaciones se considerará las siguientes superficies mínimas:

- a) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.....30.000 m<sup>2</sup>.
- b) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....30.000 m<sup>2</sup>.

- c) Otras actuaciones de Interés Público.....100.000 m<sup>2</sup>.
  - d) Vivienda vinculada a un destino agropecuario.....250.000 m<sup>2</sup>.
- 2.2. Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....300.000 m<sup>2</sup>.
- 2.3. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 20. La distancia entre edificaciones e instalaciones será de 80 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 40 metros.
- 2.4. La superficie ocupada por la edificación, urbanización e instalaciones será como máximo :
- a) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables..... 50%
  - b) Vivienda vinculada a un destino agropecuario.....0.2%
  - c) El resto de actuaciones e instalaciones.....2%
- 2.5. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.
- 2.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m<sup>2</sup>c.

#### **Artículo 14.4.9. Áreas de Sensibilidad Paisajísticas.**

Corresponde estas áreas a los suelos, de similares características de los anteriores, situados en la proximidad a la corona urbana de esta unidad. Junto a sus limitaciones como monte, su situación en esta corona, junto a las carreteras de circunvalación de la ciudad, y la exposición de sus vertientes que miran al mar, hacen de este área un espacio de alta sensibilidad paisajística. La delimitación recoge un entorno inmediato de al menos mil quinientos metros cuyo límite varía en función de las líneas de cumbre situada al norte.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de Uso.

Se permitirá los mismos usos que el artículo anterior excepto las actividades de reutilización de residuos inertes.

Las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, requieren para su autorización la presentación de un estudio paisajístico, que se incorporará al análisis de efectos ambientales, en el que se demuestre el mínimo impacto visual de la instalación desde cualquier carretera o lugar de afluencia de personas del entorno cercano o lejano. La superficie no ocupada que será reforestada deberá disponerse de forma que se reduzca al máximo tal contemplación desde dichos lugares. Deberán cumplirse, especialmente en esta zona, las condiciones del Artº 14.1.22. 6) de este PGOU.

En las demás actuaciones de interés público, los Análisis de Efectos Ambientales que se presenten con los Proyectos de Actuación, justificarán la salvaguarda de las condiciones naturales paisajísticas y del riesgo de erosión.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará las siguientes parcelas mínimas:

- a) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.....30.000 m<sup>2</sup>.
- b) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....30.000 m<sup>2</sup>.
- c) Actuaciones de Interés Público.....150.000 m<sup>2</sup>.
- d) Vivienda vinculada a un destino agropecuario.....250.000 m<sup>2</sup>.
- e) Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....150.000 m<sup>2</sup>.

- 2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 20. La distancia entre edificaciones e instalaciones de fuentes energéticas renovables será de 80 metros lineales para todos los usos.
- 2.3. La superficie ocupada por la edificación, urbanización e instalaciones será como máximo :
- a) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....50%
  - b) Vivienda vinculada a un destino agropecuario..... 0.2%
  - c) El resto de actuaciones e instalaciones.....1%
- 2.4. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.
- 2.5. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m<sup>2</sup>c.

#### **Artículo 14.4.10. Suelo Agrícola.**

Constituye este tipo de suelo, los suelos agrícolas, de regadío o no, que no están asentados sobre terreno de aluvial ni sobre los montes de Málaga.

Esta categoría de suelo tiene el objetivo básico, pues, de potenciar y proteger básicamente los cultivos agrícolas, en zonas no ocupadas aún por el desarrollo urbano en este PGOU, manteniendo los usos y estructuras agrarias tradicionales, de interés social y ambiental

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se consideran admisibles los siguientes usos:

- 1.1 Vivienda unifamiliar ligada a la explotación agrícola. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación como regadío al cien por cien (100 por 100).
  - 1.2 Todo tipo de Actuación de Interés Público, de las permitidas en este PGOU.
2. Condiciones de edificación.
- 2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación y otras instalaciones se considerará las siguientes superficies mínimas:
    - a) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.....5.000 m<sup>2</sup>.
    - b) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....30.000 m<sup>2</sup>.
    - c) Otras actuaciones de Interés Público.....150.000 m<sup>2</sup>.
    - d) Vivienda vinculada a un destino agropecuario.....50.000 m<sup>2</sup>.
  - 2.2 Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....300.000 m<sup>2</sup>.
  - 2.3 La distancia mínima a lindero de la finca será de 20 metros lineales para las viviendas, las instalaciones agropecuarias y para las instalaciones para la generación mediante fuentes energéticas renovables y 40 metros para el resto de las actuaciones de interés público. La distancia entre edificaciones o instalaciones será de 40 metros lineales para las primeras y 80 metros para las demás.
  - 2.4 La superficie ocupada por la edificación, urbanización e instalaciones será como máximo :
    - a) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....50%
    - b) El resto de actuaciones e instalaciones.....1%

- 2.5 La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá mantener el uso agrícola.
- 2.6 Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m<sup>2</sup>c.
- 2.7 A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola, conforme a la legislación agraria, que queden por debajo de esta superficie mínima.

#### **Artículo 14.4.11. Usos Especiales.**

Corresponden estas zonas, incluidas en el POTAUM como espacios de protección cautelar o de transición, a aquellas que han tenido algún tipo de autorización administrativa para desarrollar el uso que vienen desarrollando en la actualidad, o va a ser solicitada en el corto-medio plazo.

Su característica diferencial respecto a las zonas del entorno es pues la dedicación actual o futura a los usos que se predeterminan como exclusivos.

Las zonas que tienen aprobado un Plan Especial o un Proyecto de Actuación se seguirán rigiendo por las condiciones impuestas en los mismos. De igual manera, las que han tenido otro tipo de autorización, las condiciones de implantación serán las de dicha autorización.

Las zonas que no tienen aún ningún tipo de autorización, deberán solicitar la que corresponda, siendo esta delimitación del PGOU una autorización previa del uso, que siempre estará condicionada a la autorización definitiva y a los condicionantes que esta imponga. De no resultar aprobada la autorización, los suelos quedarán automáticamente zonificados con la categoría de SNU del entorno.

Para la autorización de las instalaciones previstas en estas zonas no serán de aplicación las condiciones de parcelación, ocupación y distancias establecidas en las zonas del entorno, estando a las que se establezcan en el documento de Plan Especial o Proyecto de Actuación teniendo en cuenta aquellas y las específicas necesidades de la instalación y los criterios de racionalidad que municipalmente se dispongan. Si estarán sometidas a las condiciones generales de construcción en Suelo No Urbanizable.



Las zonas previstas con tales usos especiales son las siguientes:

1. *Zona de demostración de maquinaria de minería, obra pública y construcción:* la mayoría de los terrenos delimitados en esta zona han sido declarados de utilidad pública e interés social en dos expedientes. Queda por autorizar una pequeña ampliación para la que habrá de tramitarse proyecto de actuación.
2. *Parque solar municipal:* En estos terrenos municipales está prevista una gran instalación vinculada a la generación mediante fuentes energéticas renovables. Su autorización se realizará mediante la tramitación de un Plan Especial.
3. *Campo de Golf del Guadalhorce:* Los terrenos que comprenden esta zona deportiva, fueron declarados de utilidad pública e interés social.
4. *Cantera de la Fábrica de Cemento de la Araña:* Se han delimitado en esta zona la mayoría de los terrenos de la cantera existente ya autorizada. Se excluyen de tal delimitación el cerro Juan, los terrenos próximos a la autovía y los de la ladera este cuya excavación puede suponer un impacto paisajístico importante. La delimitación exacta de la zona, única que puede ser explotada, con independencia de las autorizaciones administrativas ya obtenidas, vendrá determinada por un Plan Especial que habrá de redactarse, que incluirá un estudio paisajístico, así como el plan de regeneración de la cantera.
5. *Cantera provisional de Mendieta:* Cantera con proyecto de explotación en trámite, cuyo material será utilizado para las obras de ampliación del aeropuerto. Finalizará su actividad cuando termine la obra para la que ha sido solicitada la autorización, quedando entonces incluida en la zona de suelos con pendientes de más del 30% de pendiente.

**CAPITULO QUINTO. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL RURAL.****Artículo 14.5.1. Tipos.**

Incluye aquellos suelos en los que es necesario preservar su carácter rural o es improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad y racionalidad.

Dado que todo el SNU del término municipal es de especial protección, el suelo no urbanizable de carácter natural rural se circunscribe al Hábitat Rural Diseminado, cuyo régimen se desarrolla a continuación.

**Artículo 14.5.2. Núcleos poblacionales diseminados en suelo no urbanizable.**

En la documentación gráfica del P.G.O.U. se ha incluido la delimitación de una serie de núcleos de población rurales, constituidos por parcelaciones y asentamientos consolidados y estables de población, generalmente vinculados a la actividad agrícola de una manera más o menos directa, con toponimia propia y carácter individualizado, que constituyen unidades poblacionales perfectamente singularizables, y que en general reúnen las siguientes características:

1. Agrupaciones de 10 o más viviendas, cuando las distancias entre viviendas o grupos de ellas es igual o inferior a 100 metros.
2. Que haya un número de habitantes censados igual o superior a 20 personas, cuya vivienda sea primera residencia.
3. Que el asentamiento tenga acceso a abastecimiento de agua potable y energía eléctrica de modo autosuficiente.
4. Que su posible reconocimiento no interfiera gravemente previsiones del Plan General o del planeamiento o legislación sectorial.
5. Haya vinculación con la actividad agrícola.

6. Tenga un origen agrícola, y como tal, sea un asentamiento con más de veinte años antigüedad.

Los núcleos diseminados rurales, suponen el reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas, cuyas características procede preservar. Al mismo tiempo, se pretende desplazar el fenómeno edificatorio aislado y disperso hacia estos núcleos, con el fin de preservar otros suelos de valores naturales reconocidos o potenciales del proceso de urbanización aleatorio y desordenado.

### **Artículo 14.5.3. Planes Especiales de Habitats Rurales Diseminados.**

Las áreas incluidas en las delimitaciones de los habitats rurales diseminados serán objeto de "Planes Especiales de Habitats Rurales Diseminados" (P.E.H.R.D.).

La memoria de los citados P.E.H.R.D. contendrá un Estudio-Diagnóstico en el que se basará el establecimiento de las condiciones de ordenación, usos, equipamientos e infraestructuras del propio Plan Especial. Cualquier cambio de clasificación, deberá ser debidamente justificado, y tramitado mediante modificación de elementos del Plan.

Dicho Estudio-Diagnóstico, podrá incluso recomendar, en su caso, el no reconocimiento del núcleo o de límites en más o menos diferentes, y por tanto, el establecimiento en el P.E.H.R.D. de las medidas tendentes a la congelación e incluso erradicación del núcleo en su totalidad o parcialmente.

Los "Planes Especiales de Habitats Rurales Diseminados" (P.E.H.R.D.) podrán referirse al ámbito de uno o varios núcleos diseminados.

Por otra parte y dado la escasa precisión de la escala en que se han delimitado los núcleos, los Planes Especiales podrán modificar los límites de dicha delimitación para adaptarlos con mayor precisión a la realidad, y sin que esto suponga una modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Los Planes Especiales de Hábitats Rurales Diseminados deberán contener determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos, e indicativamente los siguientes:

1. Estudio-Diagnóstico del núcleo.
2. Delimitación, usos y ordenación.
  - 2.1. Delimitación del perímetro del núcleo y de su área de influencia.
  - 2.2. Delimitación de las diferentes zonas que compongan el núcleo.
  - 2.3. Medidas de protección medioambientales del perímetro delimitado y de su área de influencia.
  - 2.4. Señalamiento de Áreas de Reserva.
  - 2.5. Usos compatibles e incompatibles.
  - 2.6. Reglas para la parcelación.
  - 2.7. Condiciones para el asentamiento de las edificaciones y ordenanzas.
  - 2.8. Soluciones de la infraestructura básica, que deberá resolverse de manera autosuficiente.
3. Aspectos legales.
  - 3.1 Condiciones y reglas para la legalización de las edificaciones existentes.
  - 3.2 Condiciones para adquirir derechos a edificar.
  - 3.3 Regulación de licencia.
4. Gestión.
  - 4.1 Evaluación de las alternativas para la gestión en suelo no urbanizable.
  - 4.2 Ejecución del Planeamiento y la intervención de las Administraciones Públicas.

## 5. Documentación.

### 5.1 Planos de información.

- a) Cartografía actualizada a escala mínima 1:2000.
- b) Estructura de la propiedad.
- c) Usos del suelo.

### 5.2 Planos de propuestas.

- a) Delimitación del perímetro, de las diferentes zonas y de las Áreas de Reserva.
- b) Estructura general y usos del suelo.
- c) Viario y alineaciones.
- d) Ordenanzas gráficas.
- e) Infraestructuras.

#### **Artículo 14.5.4. Definición y condiciones.**

##### 1. Definición.

Comprende esta Categoría de suelo, los asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características se considera procedente preservar.

##### 2. Delimitación.

Los "Habitats Rurales Diseminados". se encuentran delimitados en los planos P.1.7. del Suelo No Urbanizable.

##### 3. Régimen.

Quedan afectados a la necesidad de elaboración de un "Plan Especial de Habitats Rurales Diseminados" como ya se ha expresado anteriormente.

Mientras que dicho P.E.H.R.D. no recibida su aprobación definitiva, no podrán realizarse sobre estos terrenos ningún tipo de parcelaciones, ni edificaciones.

#### 4. Condiciones de las edificaciones.

Las condiciones de edificación y parcelación las fijará el correspondiente P.E.H.R.D., sobre la base de las condiciones generales establecidas en el Artículo 14.1.9.

Los P.E.H.R.D. tendrán en cuenta los siguientes criterios:

##### 4.1 Tipología.

Se admiten las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, o a dotaciones directamente ligadas a ellas, que deberán adaptarse básicamente al ambiente rural en que se sitúan, cumplir la normativa para el SNU de este PGOU, y consolidar un núcleo de características rurales, acotado y con solo el crecimiento necesario para su consolidación y dotación.

##### 4.2 Parcela mínima.

La parcela mínima la fijará el correspondiente P.E.H.R.D, respetando el parcelario existente con antelación a este PGOU, que no podrá subdividirse.

##### 4.3 Frente mínimo de parcela a camino: 10 metros.

##### 4.4 Altura máxima.

Se establece en 7 metros, con una planta baja y otra alta.

##### 4.5 Alineaciones.

Se considerarán las existentes de los caminos o vías públicas.

Si la anchura del camino o vial fuese menor de 12 metros, los cierres de la parcela, se situarán como mínimo a 6 metros del eje del camino. No obstante, si las edificaciones contiguas son alineadas a vial, se estudiará puntualmente.

No obstante, una vez aprobados los P.E.H.R.D., la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecida en el propio Plan Especial.

#### **Artículo 14.5.5. Listado de Hábitats Rurales Diseminados propuestos.**

1. Atendiendo a sus características geográficas y poblacionales se proponen los siguientes núcleos que pueden considerarse reúnen las características del artículo 14.5.2., cuyos datos deben entenderse como indicativos a la espera de disponer de censos definitivos en número de habitantes y de viviendas:

<b>Hábitats Rurales Diseminados</b>	<b>Código Callejero</b>	<b>Número Habitantes</b>	<b>Número Viviendas</b>
Salinas	2218	61	19
Cortijo los Ruices	2221	114	32
El Cortijillo	2234	48	16
Costilla	2084	58	23
Los Pintados	1687	31	29
Venta del Boticario	762	45	14
Las Breñas	552-3	23	11
Venta el Detalle	733-4-5-740	74	34
Piedra Horadada		21	14

2. Los núcleos anteriormente relacionados se encuentran identificados en el plano P.1.7 de suelo no urbanizable.

El ámbito considerado en dicho plano no es vinculante, siendo su delimitación definitiva la que se fijará a través de los P.E.H.R.D. según se especifica en el punto correspondiente de este Capítulo.

3. De oficio, o a instancia de los vecinos de una zona determinada en la que pueda demostrarse el cumplimiento del mismo tipo de condiciones del Artº 14.5.2., podrán delimitarse otros ámbitos del Habitat Rural Diseminado, mediante el acuerdo municipal de formulación del Plan Especial en el ámbito de que se trate, acuerdo que incluirá el Estudio-Diagnóstico referido en el Artº 14.5.3. en el que se justificará el cumplimiento de las condiciones del Artº 14.5.2.

**Artículo 14.5.6. Régimen Transitorio de los Hábitats Rurales Diseminados.  
Legalización de Edificaciones.**

Entre tanto no se apruebe definitivamente el P.E.H.R.D., que establezca ordenaciones en el interior de los núcleos que afecten a determinadas edificaciones, el PGOU admitirá la legalización de las citadas construcciones, y su reforma o consolidación siempre y cuando reúnan condiciones de seguridad y habitabilidad, y cumplan con los aspectos fundamentales del Código Técnico de la Edificación y demás reglamentaciones sectoriales. Dicho cumplimiento deberá ser justificado documentalmente por Técnico Competente.

Una vez aprobados los P.E.H.R.D, la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecido, en el propio Plan Especial.

El Plan Especial, en cualquier caso, no concederá atributos de suelo urbano a estos Habitats, que seguirán manteniendo su condición de Suelo No Urbanizable, en sus características parcelarias, edificatorias y de infraestructuras, que habrán de ser resueltas, (estas últimas), de forma autosuficiente.