

da en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

ACUERDA

1. La corrección de error material del acuerdo de 27 de mayo de 2010, el cual, corregido, sería del siguiente tenor:

Proceder al cumplimiento de los pronunciamientos de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, con sede en Málaga, del TSJA, de fecha 29 de enero de 2010 (recurso núm. 428/2003), declarando no ajustado a Derecho establecer las condiciones de gestión de la AA-20 en el sentido de que se valorará como valor inicial en la expropiación de acuerdo con el valor catastral de naturaleza rústica.

2. Incorporar al expediente del PGOU de Nerja nueva ficha reguladora de la AA-20 «Ingenio de Maro», de conformidad con lo acordado en la sentencia.

3. Notificar la Resolución que se adopte a los interesados y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Málaga, 25 de enero de 2011.- El Delegado, Enrique Benitez Palma.

ANUNCIO de 25 de enero de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el acuerdo de 29 de diciembre de 2010 de la Sección de Urbanismo que se cita.

Para general conocimiento se hace público el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 29 de diciembre de 2010 por el que se aprueba definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano del municipio de Almáchar (Málaga).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del acuerdo adoptado y de la normativa correspondiente, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda número de registro 4562, y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Almáchar con número de asiento 001/2010.

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

ANTECEDENTES

Expte: EM-ALCH-1

Primero. Con fecha 12 de mayo de 2010 y núm. de registro 2.172 tiene entrada en esta Delegación Provincial el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de Almáchar, el cual fue remitido por el Ayuntamiento para que se proceda

a su aprobación definitiva. La delimitación tiene por objeto definir el perímetro de suelo urbano, diferenciado en suelo consolidado y el no consolidado, y establecer unas ordenanzas de edificación y urbanización con objeto de completar la ordenación urbanística.

Segundo. El 10 de junio de 2010, número de registro de salida 6.350, desde esta Delegación Provincial se remiten al Ayuntamiento de Almáchar Informes Técnico y Jurídico solicitando que se aporte documentación a fin de completar el expediente así como que se subsanen diversas cuestiones.

Tercero. El documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento con fecha 30 de octubre de 2009 siendo expuesto a información pública según publicación en el BOP de fecha 18 de noviembre de 2009 y en el Diario Sur de fecha 14 de noviembre de 2009.

Cuarto. Con fecha de 23 de noviembre de 2010 y núm. de registro 9.108 se presenta por registro en esta Delegación Provincial el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de Almáchar, remitido por el Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

Quinto. En relación con la documentación administrativa aportada, el expediente se compone de los siguientes documentos:

- Certificado del emitido por el Secretario del Ayuntamiento dando fe del acuerdo de aprobación inicial adoptado por Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de octubre de 2009.

- Trámite de información pública por plazo de un mes en el Tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga núm. 221 de fecha 18 de noviembre de 2009 y en el Diario Sur de fecha 14 de noviembre de 2009.

- Certificado del Secretario del municipio relativo al resultado del trámite de información pública, haciendo constar que en dicho período se ha presentado cinco alegaciones al expediente.

- Certificado del Secretario del Ayuntamiento dando fe del acuerdo adoptado por Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 18 de noviembre de 2010 de aprobación del documento presentado con las modificaciones introducidas como consecuencia de los informes sectoriales y desestimación de las alegaciones presentadas.

Sexto. Constan en el expediente los siguientes informes:

- Informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 16 de marzo de 2010. Dicho informe ha sido remitido por la Dirección Provincial de Málaga de la Agencia Andaluza del Agua a esta Delegación Provincial sin que se indique su carácter favorable o desfavorable si bien consta en el expediente el mismo informe pero remitido por el Director General de Dominio Público Hidráulico al Ayuntamiento indicando en su escrito de remisión que dicho informe es favorable. En todo caso se hacen algunas observaciones en dicho informe que parecen referirse a otro instrumento de planeamiento.

- Informe del Área de Fomento Local y Red Viaria de la Diputación Provincial en relación con las carreteras que puedan verse afectadas. Dicho informe es favorable.

- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente en relación con las vías pecuarias que pueden verse afectadas. En dicho informe se hacen varias observaciones en relación con la «Vereda del Camino de Málaga» las cuales han sido contestadas en un informe emitido por la Diputación como organismo redactor del PDSU. Especialmente se considera que los terrenos de la vía pecuaria que atraviesan el núcleo han de ser clasificados como suelo urbano y no como suelo no urbano.

zable de especial protección como se establece en el informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente. Respecto a ello, debe señalarse que en el último documento aportado se ha excluido un tramo de la vía pecuaria de la delimitación de suelo urbano, quedando el resto dentro de la misma debido a que su trazado atraviesa el casco urbano. Sin embargo dicho informe no ha sido objeto de ninguna valoración posterior por parte de la citada Delegación Provincial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. COMPETENCIA

En relación con el régimen de competencias, la Disposición Transitoria Séptima de la según la cual corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo la aprobación definitiva de la Delimitación de Suelo Urbano.

En desarrollo del ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se ha aprobado el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, estableciendo en la Disposición final segunda su entrada en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, por tanto, se publicó el día 20.1.09, entró en vigor el 21 de enero de 2009.

Por lo expuesto, de acuerdo con el art. 13.2.c del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo «Resolver sobre la aprobación definitiva, en todos los municipios, de los Planes de Sectorización y sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano...».

II. PROCEDIMIENTO

El presente proyecto de Delimitación de Suelo Urbano ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación como sus determinaciones deben ajustarse a lo establecido en la misma.

Al término municipal de Almachar, que no tiene planeamiento general, le es de aplicación la Disposición Transitoria Séptima de la LOUA, según la cual «en los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, no cuenten con planeamiento general, el suelo del término municipal se entenderá clasificado en urbano y no urbanizable... El perímetro del suelo urbano, con distinción del no consolidado, se señalará mediante Proyecto de Delimitación de dicha clase de suelo.» También dispone que podrá contener la determinación de las alienaciones del viario existente y de las que sean precisas para corregir sus deficiencias o insuficiencias o para completarlos.

Por último, establece la tramitación a seguir: «Se aprobará inicialmente por el Ayuntamiento Pleno y, previa información pública por al menos veinte días, definitivamente por la Consejería competente en materia de Urbanismo. Será aplicable a su aprobación definitiva lo dispuesto en esta Ley para los planes de ordenación urbanística».

En este sentido, el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y la tramitación de esta Delimitación de Suelo Urbano queda establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El art. 32.4 del citado texto establece que la aprobación definitiva, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro del expediente completo, com-

prensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal. Dentro del primer mes de plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado.

La tramitación seguida por el Ayuntamiento de Almachar para la resolución definitiva de este proyecto se ha ajustado a lo establecido en la citada Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2002. Previos requerimientos, una vez subsanados, el expediente está formalmente completo por lo que procede se adopte decisión sobre el asunto

III. VALORACIÓN

Desde el punto de vista urbanístico se valora favorablemente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano según informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo en los siguientes términos:

«2. Objeto y contenido.

El objeto del PSDU es definir el perímetro de suelo urbano, diferenciando el suelo consolidado y el no consolidado, y establecer unas ordenanzas municipales de edificación y urbanización con objeto de completar la ordenación urbanística. Con ello se pretende dar cumplimiento a la Disposición Transitoria Séptima de la LOUA, sirviendo de base para la tramitación de un planeamiento superior. El contenido del documento es el siguiente:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Ordenanzas.
- Planos de Información:
- Situación
- Topográfico, catastral y ortofoto del núcleo
- Encuadre jurídico-administrativo del municipio
- Red de abastecimiento
- Red de saneamiento
- Red eléctrica y alumbrado público
- Pavimentación
- Usos del suelo. Dotaciones: equipamientos y espacios libres
- Altura y estado de la edificación
- Tipología de la edificación
- Red viaria y aparcamientos
- Plano de Ordenación
- Delimitación y categorización del suelo urbano

3. Valoración.

La Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) prevé la posibilidad de redactar y aprobar un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano en los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, no cuenten con planeamiento general como es el caso de Almachar.

Respecto a las cuestiones indicadas en el Informe Técnico remitido al Ayuntamiento el 10 de junio de 2010 se informa lo siguiente:

- El plano de ordenación «Delimitación y categorización del suelo urbano» no incluye una ordenación urbanística detallada que diferencie las áreas residenciales, el viario con sus alineaciones existentes o propuestas, los espacios públicos y dotaciones así como el resto de usos existentes, tales como el terciario u hotelero.

Se acepta, de conformidad con el art. 102 del Reglamento de Planeamiento, la propuesta presentada, así como la representación dada a los viarios y alineaciones existentes y propuestas.

- En las Ordenanzas no se incluyen unas condiciones mínimas de edificación para otros usos distintos a los residenciales y que actualmente existen en el núcleo urbano o pueden ser compatibles con los residenciales tales como uso terciario, hotelero o industrial. En este sentido se establece en el art. 27.2 que las edificaciones singulares y las destinadas a equipamientos tendrán las condiciones edificatorias propias si bien no se determina el significado de «condiciones edificatorias propias» ni las edificaciones que se incluyen en el concepto de «edificaciones singulares». Asimismo no se incluyen las determinaciones relativas al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Se acepta la propuesta presentada, basada en la posibilidad, según el art. 102.2 del Reglamento de Planeamiento, de no exigir las condiciones mínimas de edificación para uso terciario, hotelero o industrial. Por otro lado, se constata la actualización del Decreto 72/92 de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

- En la Memoria Justificativa se establece como uno de los objetivos del PDSU determinar el suelo urbano consolidado y no consolidado con el fin de establecer determinaciones necesarias en este último para completar su sistema viario y las alineaciones que sean procedentes. Asimismo en el art. 5 de las Ordenanzas se establece que el suelo queda clasificado en suelo urbano consolidado y no consolidado y suelo no urbanizable. Sin embargo ni en el plano de ordenación ni en la normativa se incluye la categoría de suelo urbano no consolidado.

La documentación aportada se ha subsanado en base a las indicaciones del apartado anterior, suprimiéndose toda referencia a suelo urbano no consolidado.

- En el art. 12.4 de las Ordenanzas se establece que las viviendas deberán cumplir las dimensiones y programa mínimo que establezca la normativa vigente referida a la vivienda protegida (siendo ésta actualmente de entre 70 y 90 m² útiles) considerándose que la parcela mínima de 50 m² que se establece en el art. 29.2 para operaciones de parcelación, reparcelación y segregación destinadas a viviendas entre medianeras puede resultar excesivamente pequeña para cumplir dichas condiciones y, en cualquier caso, para cumplir un programa mínimo de uso residencial que resulte adecuado a las necesidades actuales. Independientemente de la superficie mínima, deberían especificarse dimensiones mínimas de parcelas tales como fachada mínima y fondo mínimo.

Se ha aumentado la superficie de parcela mínima en operaciones de parcelación, reparcelación y segregación estableciéndose en 80 m².

- No se considera necesario clasificar como suelo urbano el acceso desde el núcleo al recinto ferial por su condición de sistema viario.

Se ha tenido en cuenta la observación de no incluir como suelo urbano, por su consideración de sistema viario, el acceso desde el recinto ferial al núcleo urbano.

4. Conclusión.

De acuerdo con lo expuesto, se emite informe técnico favorable con las indicaciones de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente respecto a las vías pecuarias.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás

normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la LOUA y con las observaciones contenidas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente respecto a las vías pecuarias, el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Almáchar (Málaga); según el documento aprobado inicialmente el 30.10.2009 (diligenciado) y de conformidad con la Disposición Transitoria Séptima de la LOUA.

2.º Notificar la resolución que se adopte al Ayuntamiento de Almáchar y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Contra el contenido del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional que corresponda, Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, o en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 29 de diciembre de 2010. El Vicepresidente Segundo de la CPOTU, Sección de Urbanismo. Fdo.: Enrique Benítez Palma.

ANEXO II

ORDENANZAS

- Disposiciones de carácter general.

Artículo 1. Ámbito territorial.

El presente P.D.S.U. es de aplicación en todo el núcleo urbano de Almáchar.

Artículo 2. Vigencia.

El P.D.S.U. entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y el contenido del articulado de sus ordenanzas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se proceda a su sustitución por un Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo 3. Obligatoriedad.

Las determinaciones de esta Delimitación de Suelo Urbano vincularán a la Administración y a los particulares.

Artículo 4. Interpretación.

1. Las Ordenanzas del presente P.D.S.U. se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la Memoria.

Si se produjese discordancia entre lo grafado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria y Ordenanzas, prevalecerá con carácter general esto último, si bien, la solución más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor

transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

2. No obstante lo anterior, en lo relativo a cotas, superficies, etc. se atenderá siempre a las mediciones que se deduzcan de la realidad, a pesar de lo que se desprenda de los Planos y del texto literario.

Artículo 5. Clasificación del suelo.

En el municipio de Almachar, a efectos del régimen urbanístico del suelo, el territorio queda clasificado en suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable.

El ámbito espacial de las mencionadas categorías de suelo se delimita en el plano de Ordenación del presente PDSU.

Artículo 6. Suelo Urbano.

1. Integran el Suelo Urbano los terrenos delimitados en el presente documento, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias, señaladas en el art. 45 de la Ley 7/2002:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidado al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación propuesta por el presente P.D.S.U. e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

El Suelo Urbano existente en Almachar se corresponde en su totalidad con la categoría de Suelo Urbano Consolidado, al estar integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior que están urbanizados o tienen la condición de solar.

Artículo 7. Suelo No Urbanizable.

Constituye el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal no incluidos en el perímetro que define el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Régimen jurídico, desarrollo y gestión.

Artículo 8. Derechos y deberes básicos de los propietarios de suelo.

1. Los derechos de los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano, se recogen en el art. 50 de la Ley 7/2002.

A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado les corresponden los siguientes derechos:

- Con carácter general, el uso, disfrute y explotación de su propiedad a tenor de su situación, características objetivas y destino.

- Realizar las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

- Edificar los solares.

2. Los deberes quedan recogidos en el art. 51 de la citada Ley:

Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones de planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

Además cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplir con los siguientes deberes, recogidos en el art. 51 C) de la Ley 7/2002:

d) Solicitar y obtener las autorizaciones preceptivas y la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

e) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el presente artículo.

Artículo 9. Desarrollo de la Delimitación de Suelo Urbano.

1. Suelo Urbano Consolidado (SUC): Las determinaciones y previsiones fijadas para este suelo con ordenación pormenorizada en la presente Delimitación de Suelo Urbano podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados y que sean debidamente justificados por la administración municipal, como las actuaciones urbanizadoras señaladas en el presente documento, en la que es preciso un proyecto de urbanización.

Normas reguladoras de los usos.

Artículo 10. Condiciones de uso del suelo.

1. El uso actual de los terrenos delimitados en el presente P.D.S.U. es el uso residencial y aquellos que se establezcan como compatibles en la presente normativa de aplicación.

2. Las condiciones particulares que se determinan en esta Normativa lo son sin perjuicio de la aplicación, a cada uno de los usos relacionados, de la legislación específica vigente en la materia. En suelo urbano, mediante una ordenanza específica o un Plan Especial podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del P.D.S.U. en cuanto a la localización y características de los usos permitidos.

Artículo 11. Clasificación de los usos.

1. Atendiendo a su grado de compatibilidad, los usos pueden ser:

a) Compatibles: son aquellos que, sin ser necesarios, pueden coexistir con los dominantes, sin perder cada uno las características que le son propias.

b) Incompatibles: son los que, por distintas causas, no se consideran admisibles con los usos dominantes del área.

2. Se consideran usos provisionales los establecidos de forma temporal, no precisando obras ni instalaciones permanentes. Se permiten siempre que no dificulten la ejecución del Plan.

3. En el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se establecen los siguientes tipos de usos:

a) Uso Residencial.

b) Uso Terciario.

c) Uso Industrial.

d) Uso Dotacional.

e) Uso Rural.

Artículo 12. Uso Residencial.

1. El uso de vivienda es el de aquellos edificios que se destinan al alojamiento o residencia permanente individual o familiar de las personas. Dentro de este uso, se considera vivienda unifamiliar cuando en una parcela se sitúa una sola vivienda, y vivienda plurifamiliar cuando se distinguen viviendas distintas en las diferentes plantas de una misma parcela.

2. Las viviendas deberán tener acceso independiente y directo desde la calle o espacio público, y tener al menos dos estancias con frente y luces a dicha calle, considerándose como estancias el comedor, estar o dormitorios.

3. Las viviendas podrán situarse en planta piso o planta baja, prohibiéndose su localización en sótanos o semisótanos.

4. Las viviendas deberán cumplir las dimensiones y programa mínimo que establezca la normativa vigente referida a la vivienda protegida.

5. Las viviendas deberán contar como mínimo con instalaciones de agua corriente potable, electricidad, evacuación de aguas residuales, evacuación de humos y agua caliente, adecuadas al Código Técnico de la Edificación y a los Reglamentos y Normas Técnicas aplicables.

Artículo 13. Uso terciario: comercio y servicios.

1. Es el destinado a la prestación de servicios al público por las empresas u organismos tanto de tipo comercial como financiero, de gestión, etc. Este uso comprende las actividades de venta al por menor de productos y de prestación de servicios al público, del tipo de tiendas, bazares, peluquerías, restaurantes y bares, oficinas, hoteles y hostales, salas de reunión, espectáculos, garajes y aparcamientos, y otras similares.

2. Estos usos se podrán localizar en general en el suelo urbano, siempre que cumplan las Normas de seguridad contra incendios y otras aplicables en razón de la actividad

3. Para la implantación de comercios, hoteles y otros servicios que ocupen una superficie mayor de 1.000 m², el proyecto deberá considerar su correcta integración en la estructura urbana preexistente y en el paisaje, y contener las medidas al efecto.

Artículo 14. Uso industrial.

1. Es el destinado a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

Comprende la siguiente categorización:

1.1. Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos. Comprende esta categoría: los talleres artesanales situados en locales inferiores a 100 m², almacenes, excluyendo el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en la normativa de residuos vigente, talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles de ruidos y vibraciones indicados.

Serán compatibles con los alojamientos aquellas industrias que utilicen maquinaria de potencia inferior a 5 Kw, siempre que cumplan con los límites admisibles de ruidos y vibraciones establecidos en la legislación ambiental vigente.

Son actividades incompatibles con el alojamiento aquellas que por los ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos o aquellas que desprendan o evacúen productos que puedan ser perjudiciales para la salud humana.

1.2. Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial. Comprende esta categoría: La Pequeña

Industria y los Talleres cuyas actividades superen los parámetros de la industria de 1.ª categoría. Ambos usos se situarán en edificio de uso exclusivo.

Se entenderá incompatibles con esta categoría aquellos establecimientos en los que, a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquélla o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderá que son incompatibles aquellas actividades que, por las mismas causas que las anteriores, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria y los establecimientos industriales en los que se fabriquen, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones, explosiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes.

1.3. Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial. No se establecen limitaciones de superficie ni de potencia, siendo el nivel máximo admisible de emisión de ruido al exterior será el establecido en la legislación ambiental vigente. Comprende esta categoría: la Mediana y Gran industria nociva en razón de sus vertidos, las Explotaciones Ganaderas en régimen de estabulación o semiestabulación, los Almacenes dedicados a la venta al por mayor y las Chatarrerías.

1.4. Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano, que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Comprende esta categoría los complejos industriales y el almacenamiento de materias clasificadas por la legislación vigente como tóxicas y peligrosas.

2. Estas actividades se someterán, con carácter general, a la normativa sectorial vigente o disposición que la sustituya. Cualquier infracción de las prescripciones recogidas en el presente Capítulo o en la legislación aplicable en materia de industria, medio ambiente y Régimen Local será sancionada por el Ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación vigente.

3. Para la autorización y puesta en funcionamiento de la actividad industrial, ésta deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hídricos suficientes, no permitiéndose la apertura de pozos sin autorización de la autoridad de cuenca correspondiente. No se permitirá, en ningún caso, el vertido de aguas residuales al terreno o a cauce, sin efectuar previamente su depuración.

4. El otorgamiento de licencia urbanística para la instalación de cualquier industria requerirá, con carácter previo, la obtención de la oportuna licencia municipal de apertura.

5. En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

6. Las industrias establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar en ningún caso los 55 db A medidos en el medio exterior. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto; tratarán los residuos sólidos y líquidos de manera que sean asimilables por las infraestructuras municipales y el medio ambiente.

7. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que supere los límites expresados en los párrafos anteriores, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red, o en su caso disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se

adapte a las normativas legales que les sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas necesarias y evitar vertidos accidentales. La justificación del cumplimiento de esta exigencia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

8. Se garantizará el control sobre los desechos y residuos sólidos que generen las industrias, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Ley 20/86, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 833/88 que aprueba el Reglamento de desarrollo de la ley anterior, y Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados).

Artículo 15. Uso de Dotaciones públicas.

1. Se consideran Dotaciones públicas a los de esparcimiento y recreo de la población y dotación de equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales, administrativos, y otros necesarios para su bienestar, así como los servicios necesarios para la administración del municipio.

2. A efectos de su regulación, se consideran dos tipos de usos públicos: equipamiento y áreas libres:

a) Áreas Libres: es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación. Se incluyen los usos de parques y jardines, áreas de recreo y juego de niños, campos de deportes y otros que precisan de muy escasa edificación.

b) Equipamientos: es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones así como a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.

3. El uso de Área Libre se proyectará de acuerdo con su función, los criterios del buen diseño y las Normas técnicas de la Administración competente; no pudiendo tener edificaciones fijas que ocupen más del 10% de la superficie de la parcela.

4. El uso de Equipamiento se proyectará de acuerdo con las Normas de la Administración educativa, sanitaria u otras competentes o, en su defecto, las Normativas de edificación de presente PDSU, excepto si ello es imprescindible para la funcionalidad del uso previsto, en cuyo caso se definirán las condiciones de volumen mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

Artículo 16. Uso rural.

1. Es el destinado a la explotación de los recursos naturales, a aquellos que por su propia esencia o características sólo pueden admitirse alejados del medio urbano y aquellos localizados aisladamente.

2. Se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Agrícola. Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes, etc.

b) Forestal. Es el destinado a la explotación o mantenimiento de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas de origen natural o procedente de siembra o plantación, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos.

c) Ganadero. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades.

Normas generales reguladoras de la edificación.

Artículo 17. Concepto y Normativa aplicable.

1. Se considerarán obras de edificación las de construcción de edificios de nueva planta y los de sustitución, ampliación, reforma y conservación de edificios existentes.

2. En las obras de edificación serán de aplicación, además de las presentes Normas Urbanísticas, las Normas Generales relativas a edificación, normativa técnica vigente. Entre las que se numeran las siguientes:

- Código Técnico de la Edificación.
- Instrucción EHE.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión 02.
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba

el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 18. Tipos de edificación.

1. En función de la situación de la edificación en la parcela, con respecto a los linderos de las edificaciones, las edificaciones existentes en el núcleo urbano de Almáchar se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones entre medianeras: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

b) Edificaciones aisladas: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada «separación a linderos».

Artículo 19. Condiciones de uso.

1. El uso dominante en el suelo urbano de Almáchar es el residencial.

2. Se considerarán usos compatibles, el industrial de primera y segunda categoría, el terciario, el turístico, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios y demás infraestructuras que no perjudiquen la imagen del conjunto arquitectónico.

3. Se considera uso incompatible el rural, gran establecimiento comercial, el uso funerario (a excepción del tanatorio en edificación exenta y los cementerios existentes) y el uso industrial incompatible con el residencial o que requiera una zonificación específica, tal y como se especifica en la normativa reguladora de los usos.

Artículo 20. Condiciones relativas a la parcela.

1. Definiciones:

a) Manzana: Es una posible unidad de referencia, formada por una o varias parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificación dejando en su interior un patio que podrá ser público o privado.

b) Parcela: Es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizada por su superficie.

c) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

d) Solar: Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los siguientes mínimos:

- d.1. Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- d.2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- d.3. Evacuación de aguas residuales a la red pública.

e) Ocupación: Es el porcentaje entre la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la edificación sobre o bajo rasante, incluidos vuelos y la superficie de la parcela.

Artículo 21. Condiciones relativas a la posición de la edificación.

1. Definiciones:

a) Separación a linderos: Es la mínima distancia a la que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

b) Perfil Natural: Es el perfil que presenta el terreno en su estado natural, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria que sobre él se realicen.

c) Perfil modificado: Es el perfil que presenta el terreno como consecuencia de los movimientos de tierra procedentes de la ejecución de obra en una determinada sección.

d) Pendiente de un terreno (p): Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes «a» y «b» del siguiente gráfico, correspondiendo a la inclinación de la línea discontinua grafiada en el mismo. (Ver gráfico 1)

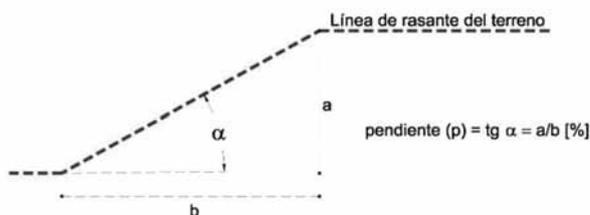


Gráfico 1

Artículo 22. Parámetros edificatorios.

1. Todas las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos de carácter general además de las ordenanzas particulares de la edificación que la desarrollan para cada zona en concreta.

a) Fondo máximo edificable: Es la máxima distancia permitida entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior.

b) Altura máxima edificable: Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado, incluyéndose, por tanto, la parte de sótano que pudiera sobresalir del terreno. Se excluyen de esta medición las cubiertas inclinadas del edificio, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones o servicios afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 m. sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados.

c) Altura libre de planta: Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

d) Cimentación a vía pública: La cimentación que linda con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m. de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

e) Planta sótano: Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente. En cualquier caso, el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,50 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja o semisótano. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. libre de instalaciones en toda zona o sector.

f) Planta baja: Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 1,50 m. de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. De forma general, y salvo lo regulado en las ordenanzas particulares para cada zona, se establece una altura libre mínima de 2,50 m. para uso de vivienda y 3,50 m. para uso comercial. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en semisótano y baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto de la calle.

g) Plantas piso: Son las situadas por encima de la planta baja. Se establece una altura libre mínima de 2,50 m

h) Planta ático: Última planta de una edificación, con un retranqueo obligatorio mínimo de 3 m. de las fachadas exteriores con respecto a la alineación de planta baja.

i) Planta bajo cubierta: Son los espacios vivideros bajo cubierta con una altura libre mayor de 1,50 m. Nunca podrán ubicarse sobre la planta ático. No se admiten mansardas u otros elementos constructivos que sobresalgan del plano inclinado de la cubierta. Cuando la altura libre sea menor de 1,50 m no se considerarán planta, debiendo estar, en este caso, siempre vinculados a la planta inferior.

j) Medianería: Pared lateral común que limita dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación.

k) Retranqueos de fachada: Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

l) Vuelos: Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación de carácter ocupable o habitable que sobrepasa la alineación de fachada.

m) Elementos salientes de edificación: Aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ella que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de la fachada.

n) Zonas de uso comunitario: Cualquiera que sea su destino, deberán ser accesibles y cumplir con las prescripciones técnicas de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

ñ) Vallas de obra: En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m. de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

o) Patios: Se podrán disponer patios de luces para proporcionar luz y ventilación a las piezas habitables del edificio; cumplirán las condiciones dimensionales de «espacio exterior» especificadas en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS Salubridad, Sección HS-3 Calidad del aire interior. Los patios de luces y de ventilación no podrán ser abiertos a la vía pública.

Artículo 23. Medición de altura. Definiciones.

a) Plano teórico de rasante: Es el plano teórico de referencia sobre el que medir la altura en las edificaciones que se disponen sobre terrenos con pendiente. Se denomina plano teórico de rasante a la superficie reglada que se apoya como directriz en la línea/s de rasante de fachada/s y en la línea/s de intersección de la fachada opuesta con la superficie del terreno modificado.

b) Línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante: Cada una de las secciones del plano teórico de rasante, perpendiculares a todas y cada una de las fachadas

de la edificación, y respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación. (Ver gráfico 2)

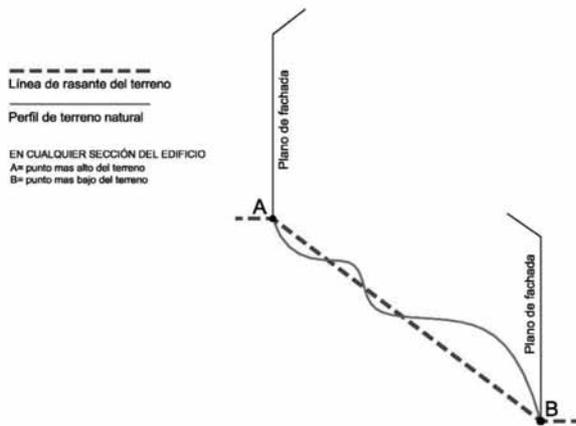


Gráfico 2

c) Línea de rasante de fachada: Es la línea de intersección entre el plano teórico de rasante y el de fachada, y respecto a la cual, se mide la altura máxima permitida de la edificación.

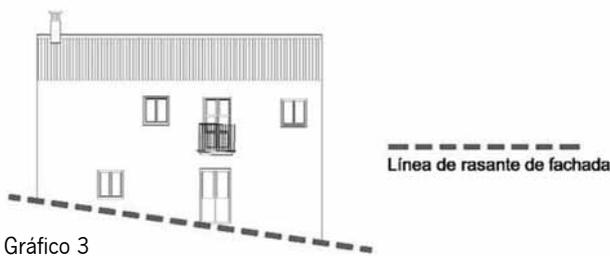


Gráfico 3

Para su determinación se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

c.1. Cuando la alineación a vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante de fachada es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical de fachada. (Ver gráfico 4).

c.2. Cuando la alineación a vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante de fachada a la intersección del plano vertical de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 5) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m. de la definida en el párrafo anterior. Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m. se considerará línea de rasante de fachada la intersección del plano vertical de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m. respecto a la superficie de la acera.

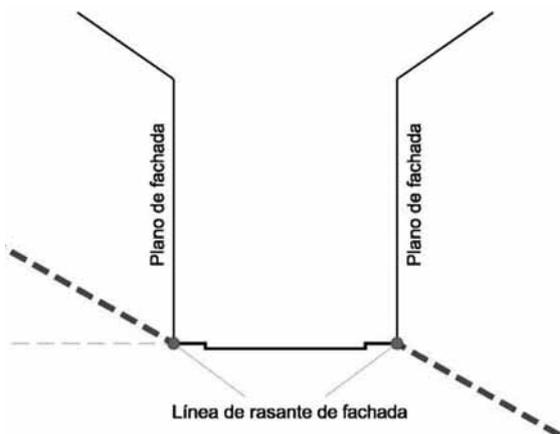


Gráfico 4

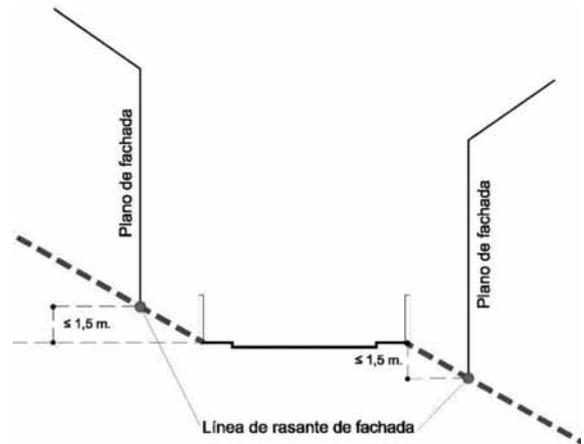


Gráfico 5

c.3. En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 6.

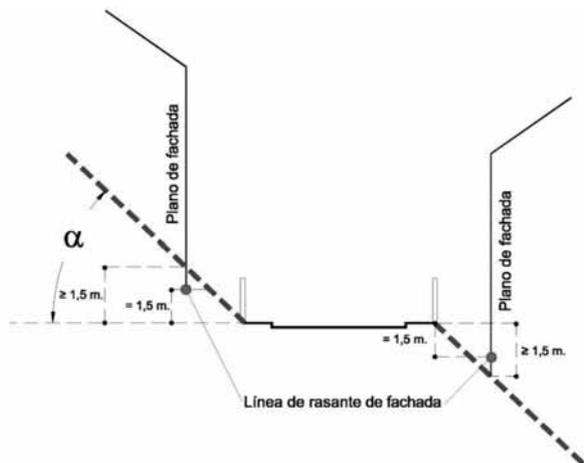


Gráfico 6

d) La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los parámetros particulares de cada ordenanza de edificación. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Estos dos conceptos, altura y número máximo de plantas, se han respetar conjuntamente. En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

e) La cota inferior de referencia será el punto desde el que se realizará la medición de alturas en cada una de las líneas de rasante de fachada y línea de rasante del terreno (sección) respectivamente.

Artículo 24. Criterios para la medición de alturas.

1. La medición de altura se realizará desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con la cara superior del último forjado. En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, definiéndose en las ordenanzas particulares altura de cornisa y altura de coronación máximas.

2. La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el encuentro de los planos de todas

y cada una de las fachadas y secciones del edificio respecto a línea de rasante de fachada y la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante. Se establecerán cuantas secciones sean necesarias para controlar la altura máxima (h) en los supuestos más desfavorables.

3. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la ordenanza. Excepcionalmente, en edificaciones escalonadas, se permitirá superar en una altura la máxima permitida en los alzados interiores del edificio.

a) Respecto a la línea de rasante de fachada (medición de altura en el plano de fachada):

a.1. Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada (Gráfico 7).

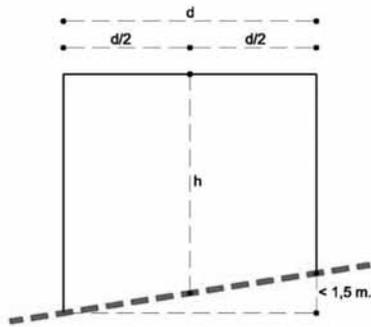


Gráfico 7

a.2. Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es mayor que 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura en el punto medio de cada tramo de la fachada (Gráfico 8).

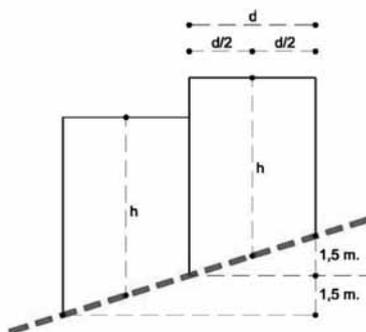


Gráfico 8.

b) Respecto a la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante (medición de altura en sección):

En función de la pendiente de la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante, será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados, adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico siguiente y

cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos (Gráfico 9).

Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio se mantendrá este criterio para que el volumen del edificio quede comprendido dentro de la envolvente fijada por los parámetros máximos acotados en el gráfico siguiente

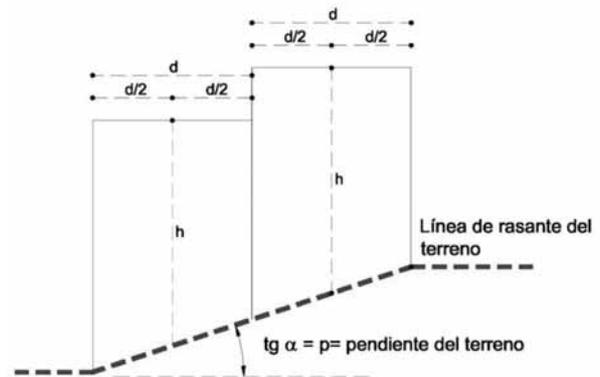


Gráfico 9

p (%)	d (metros)
0 < p < 10	--
10 < p < 20	20
20 < p < 30	15
30 < p < 40	10
40 < p < 60	7
60 < p	5

4. Edificación en terrenos de más del 35% de pendiente

Se podrá edificar en ellas siguiendo las siguientes prescripciones siempre y cuando se justifique gráficamente la integración con el entorno.

a) Se podrán crear plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros de contención, el primero de ellos dispuesto en la alineación de las parcelas al vial. Se tomarán estas plataformas como cotas de referencia de la edificación. La edificación se separará de la cara exterior del muro alineado a vial al menos una distancia mínima de 3 m.

Los muros dispuestos sobre la alineación a vial tendrán una altura máxima de 3,5 m. sobre la rasante de la calle y serán tratados exteriormente como fachada.

b) En el caso de pendiente ascendente sobre el vial, el espacio contenido bajo la primera plataforma, contiguo al muro alineado con el vial inferior, podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos auxiliares de las edificaciones y accesos a la misma, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines.

c) Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, salvo los muros laterales de la primera plataforma de nivelación, no alcanzarán en ningún punto una altura absoluta superior a 3 metros y deberán separarse un mínimo de 3 metros. La distancia entre la edificación y la cara exterior del muro de nivelación más próximo será como mínimo de 3 m.

Artículo 25. Condiciones relativas al diseño de los edificios.

Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano deberán estar en concordancia con el carácter del entorno donde se emplaza, de la valoración de éste y de sus caracteres tipológicos.

1. Fachadas. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología tradicional y a la función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle donde se ubica.

Los accesos a la edificación en fachada a vía pública, tanto rodados como peatonales, se diseñarán adecuadamente para no invadir dicho espacio con rampas o escalones que modifiquen la rasante del vial o sobresalgan del plano de alineación de fachada.

2. Alturas. La altura de las plantas vendrá dada por la altura permitida, sin necesidad de forzar la coincidencia de cornisas, impostas y voladizos, para crear movimiento y riqueza volumétrica, evitando la homogeneidad.

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado, salvo el caso de ejecutar bajo cubierta a modo de cámara. En ningún caso la cumbrera superará los 3,00 m. de altura desde la cara superior del último forjado hasta la parte exterior de la cumbrera.

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

c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

De forma general en terrenos en pendiente deberá escalonarse la construcción en dos o más cuerpos edificatorios, adaptándose a la realidad topográfica de la parcela con los correspondientes retranqueos, de tal forma que se cumpla con la altura máxima reguladora de dos plantas, sobre cualquier punto de la rasante.

3. Huecos de fachada. Deberán estar en concordancia con los de los edificios colindantes de construcción tradicional. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superior al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener unas proporciones tales que la altura H del hueco esté comprendida entre 1,5A y 2,3A, siendo A la anchura del hueco, con un máximo de 1,5 de anchura del hueco. En planta baja se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adapte en lo posible a la composición tradicional de los huecos.

a) Los materiales a utilizar en la carpintería serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilera metálica o de componentes plásticos que la simulen.

b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo o postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.

c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional de forja, preferentemente compuesto de barras verticales sencillas pintadas en negro.

4. Materiales de fachada. Las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones en sus fachadas:

a) El color de las fachadas será blanco, apropiado al entorno urbano circundante. Se prohíbe el recercado de huecos o moldurado en distinto color a la fachada.

b) Se prohíben los acabados tipo enfoscado a la tirolesa o acabados granulados gruesos.

c) En los zócalos tendrán una altura máxima de un metro y se optará por soluciones tradicionales, mediante enfoscado con color acorde a los colindantes.

d) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes, al ladrillo visto, los materiales que imitan la imagen original de otros.

e) Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, cubriendo en su caso, con cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

5. Modificación de Fachada. Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial, en cuyo caso se respetará el tipo de hueco existente.

6. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán preferentemente de material cerámico de teja árabe tradicional color rojizo, con inclinaciones máximas del 60%, generalmente a dos aguas y se prohíben expresamente la utilización de otros materiales para cubiertas como el fibrocemento, chapa o similar.

b) Será posible la construcción de terraza plana en cubierta, siempre y cuando la superficie de la misma no supere el 50% del total de la última planta de la edificación, siendo la restante cubierta inclinada. Los petos o barandillas de dichas terrazas con frente a vía pública, estarán retranqueados al menos un metro del plano de fachada, disponiendo en dicho retranqueo de una cubierta inclinada de material cerámico de teja árabe tradicional color rojizo, con inclinaciones máximas del 60%.

c) Los aleros junto al vuelo de cubierta, podrán sobresalir de la alineación de fachada un máximo de 40 cm. Se prohíben en los aleros, las cornisas molduradas de todo tipo, utilizando soluciones tradicionales preferentemente sencillas para la resolución de los mismos.

d) Si se opta por la disposición de canalón en fachada, este deberá integrarse adecuadamente en la misma. Preferentemente serán de teja al modo tradicional, al igual que la bajante, admitiéndose otros materiales en color blanco e integrado en la imagen final de fachada y con autorización previa del Ayuntamiento.

7. Vuelos y salientes en fachadas: A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones, las cornisas y aleros. Cualquier cuerpo o elemento volado tendrá su borde inferior a una altura superior a 2,20 m. de

la rasante de la acera. Deberán ir pintados del color de la fachada y nunca con pintura que contraste con el tono de la misma. Se prohíben los salientes de ventana en planta baja.

El Ayuntamiento podrá utilizar las fachadas a vía pública para anclar determinados elementos de uso general, como alumbrado público, instalaciones provisionales motivadas por celebraciones populares, etc.

8. Balcones. Se deberán cumplir las siguientes condiciones generales:

a) Se prohíbe la utilización de balcones corridos. La longitud máxima será de un 25 % de la longitud de la fachada, sin que en ningún caso pueda exceder de 2 m. por balcón. Las puertas de acceso a los balcones habrán de quedar centradas con los mismos.

b) La estructura del vuelo de los balcones no tendrá un canto superior a 15 cm.

c) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con barrotes verticales en forja. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada, prohibiéndose la utilización de balaustradas.

d) El vuelo máximo de los balcones será de 30-50 cm, según el ancho de calle:

Ancho de calle (m)	Vuelo (m)
< 4	0,30
>4	0,50

e) La distancia entre balcones entre edificios diferentes y colindantes, cumplirán las mismas especificaciones establecidas para los huecos en el Código Técnico de la Edificación CTE, Seguridad en caso de incendio SI 2, 1 Medianerías y fachadas, donde se especifica la distancia en función del ángulo formado por los planos exteriores de dichas fachadas. A su vez será de obligado cumplimiento el Código Civil, Servidumbre de Luces y vistas, donde se delimita a un mínimo de 60 centímetros la distancia para vistas de costado u oblicuas al límite de la propiedad.

9. Cercas y cerramientos de parcelas: En los linderos medianeros entre parcelas, las diferencias de cota de rasante entre terrenos colindantes no superará 1,50 m de altura, pudiéndose realizar una valla con elementos sólidos y opacos hasta una altura al nivel de la planta baja, debiendo escalonarse para adaptar la valla a la topografía del terreno natural.

10. Paredes medianeras. Todos los paramentos de las paredes medianeras de la edificación visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, cubriendo, en su caso, con cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

11. Elementos superpuestos a fachada y cubierta.

a) Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

b) Los depósitos de agua situados en los tejados y máquinas de aire acondicionado emplazadas en tejados y fachadas deberán estar ocultas con soluciones constructivas adecuadas.

c) Además, se estudiará y justificará, mediante alzados y secciones, la integración de las placas solares en el proyecto de edificación, evitando el impacto visual exterior de estos elementos.

d) Los anuncios se podrán poner paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm. y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm.

Los anuncios en banderola perpendiculares a fachada están permitidos de forma puntual sólo en planta primera, previa justificación al Ayuntamiento.

Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos característicos.

Todo anuncio tendrá su borde inferior a una altura superior a 2,20 m. de la rasante de la acera.

e) Las chimeneas y conductos de ventilación serán acabados de obra, enfoscados y pintados del color de la fachada.

13. Aire acondicionado. Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empujarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que el borde inferior de las mismas se sitúen a un mínimo de 2,50 m de altura sobre la rasante de la acera en vertical.

14. Construcciones en ladera. Se prohíbe la aparición de las estructuras del edificio, pilares, cadenas de arriostamiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos en los alzados del proyecto.

Artículo 26. Edificaciones en el entorno de carreteras o vías pecuarias.

En el caso de actuaciones de nueva planta o reformas de edificaciones existentes, dentro del casco urbano, con carácter previo a la concesión de Licencia Municipal se deberá aportar por el promotor de la actuación informe de la administración competente titular de la vía donde se describan las afecciones, distancia de las edificaciones y accesos a las mismas, colindantes con las áreas urbanas de carreteras y vías pecuarias señaladas:

Carretera Provincial: MA-3109.

Vía Pecuaría: Vereda del Camino de Málaga.

Normas particulares de edificación.

Artículo 27. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación correspondiente de esta normativa, y en particular las que se especifican en estas normas particulares.

2. Las edificaciones singulares y las destinadas a equipamientos, tendrán las condiciones edificatorias propias, cumpliendo en todo caso la altura máxima de la edificación.

3. El techo máximo edificable será el resultante de las condiciones de altura máxima, alineaciones y patios necesarios, por lo que no se establece un parámetro fijo de la edificabilidad en función de la superficie del suelo.

4. Para actuaciones en parcelas edificables cuya superficie total sea superior a 800 m², será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. Incluirá un estudio previo de composición del conjunto edificatorio, pudiendo establecerse también viviendas plurifamiliares o con espacios mancomunados. El número máximo de viviendas no excederá del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima y el porcentaje de ocupa-

ción máxima del suelo, establecidos con carácter general. Para la aprobación de dicho Estudio de Detalle se valorará especialmente la integración de los volúmenes en la trama urbana tradicional, teniendo en cuenta las afecciones a las parcelas edificadas contiguas y la conveniencia del estacionamiento común de vehículos. Excepcionalmente mediante el estudio de la manzana resultante, cabe determinar un posible retranqueo de la fachada con frente a vial, estableciendo un mínimo de 3 m para dicho retranqueo a mantener a lo largo de los diferentes tramos de calle.

Artículo 28. Tipología edificatoria.

1. La tipología edificatoria predominante en el núcleo urbano es la edificación entre medianeras. No obstante, en el suelo urbano existen en menor cuantía edificaciones aisladas, en las zonas de borde, situadas en los extremos norte y sur del suelo urbano, por lo que se podrá optar por dicha topología para completar dichas manzanas.

2. Se optará por uno u otro tipo edificatorio de acuerdo a los siguientes criterios generales:

a) Solares situados entre dos edificios entre medianeras: será obligatorio el tipo de edificación entre medianeras.

b) Solares situados entre un edificio entre medianeras y una edificación aislada: será obligatorio el tipo de edificación entre medianeras adosada a la ya existente.

La nueva edificación tendrá el debido tratamiento de fachada hacia la edificación aislada, previo acuerdo de colindantes en caso de adosarse a dicho lindero privado o respetando el retranqueo exigido a la edificación aislada.

c) Solares entre edificaciones aisladas: será obligatorio el tipo de edificación aislada, salvo iniciativas de conjunto de varios solares, en los que se podrá optar por edificación entre medianeras siempre y cuando en sus extremos se respete el retranqueo exigido a la edificación aislada con tratamiento de fachada de la manzana completa.

Artículo 29. Condiciones de parcelación y edificación de la Edificación entre Medianeras.

1. Definición: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

2. Parcela mínima. La parcela mínima edificable será en general, la parcela catastral existente. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, la superficie mínima de parcela será de 80 m².

3. Ocupación máxima. No se limita la ocupación máxima del solar, debiéndose respetar en todo caso las condiciones de patio mínimo, cuando este sea necesario, y los condicionantes preexistentes de las edificaciones vecinas, edificando con acuerdo de colindantes.

En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación.

4. Altura máxima. En aplicación del art. 57 de la LOUA, la altura máxima será de forma general, 2 plantas (PB+1) y/o 7 metros o la media de los edificios ya construidos, cuando se trate de solar perteneciente a una manzana consolidada en más de sus dos terceras partes.

5. Separación a linderos. La edificación se situará con la fachada principal sobre la alineación de la calle. Las fachadas laterales formarán medianera con los edificios colindantes, si bien en las parcelas de 10 o más metros de ancho de fachada se podrán dejar pasillos de separación de un ancho mínimo de 3 m., siempre que se mantenga la continuidad del plano de fachada a calle con un muro como mínimo hasta el nivel de la planta baja y se traten como fachada a cargo del propietario de la nueva edificación, las medianeras que queden vistas

Artículo 30. Condiciones de parcelación y edificación de la Edificación Aislada.

1. Definición. Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada «separación a linderos».

2. Parcela mínima. La parcela mínima edificable será en general, la parcela catastral existente. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela será 250 m².

3. Ocupación máxima. La ocupación máxima del solar será del 50%. En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación.

4. Altura máxima. En aplicación del art. 57 de la LOUA, la altura máxima será de forma general, 2 plantas (PB+1) y/o 7 metros o la media de los edificios ya construidos, cuando se trate de solar perteneciente a una manzana consolidada en más de sus dos terceras partes.

5. Separación a linderos: La separación mínima será de forma general de 3 m. tanto a linderos públicos como privados. Excepcionalmente en las edificaciones existentes en el momento de aprobación de esta Delimitación de Suelo urbano no se exigirá estos retranqueos.

Se permiten las siguientes variantes:

a) Excepcionalmente, se permitirá adosarse a uno de los linderos privados previo acuerdo notarial entre propietarios colindantes, dando lugar a la tipología de viviendas unifamiliares pareadas, garantizándose la no existencia de medianeras vistas.

b) Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución, deberá adosarse a dicha edificación, sin que puedan crearse nuevas paredes medianeras vistas.

c) En los terrenos con pendiente superior al 50% se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial, cumpliéndose el resto de los parámetros específicos de la Ordenanza.

En cualquier caso las condiciones concretas para edificaciones existentes, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta del interesado y teniendo siempre en cuenta una adecuada composición urbana.

6. El volumen de la edificación, la composición y tratamiento de la fachada se estudiará, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, esté sujeta a unos condicionantes de integración y localización que asegure plenamente el mantenimiento del paisaje y no suponga una alteración apreciable en el territorio actual. Adecuando la edificación a la topografía. Propiciando la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en explanaciones de terreno de superficie superior a 250 m².

Normas generales reguladoras de la urbanización

Artículo 31. Red viaria.

1. Las calles tendrán las dimensiones y trazado que aparece en los planos correspondientes, aunque se podrán introducir pequeñas modificaciones en su trazado mediante Estudio de Detalle para adecuarlas mejor a la topografía o a las características físicas y de la propiedad, siempre que no se disminuya el ancho previsto.

2. Las calles se proyectarán con un perfil longitudinal adaptado, en lo posible, a la topografía del terreno, y sin su-

perar, salvo en casos excepcionales, la pendiente del 12%. El perfil transversal será el adecuado a la función de la vía y preverá la conducción y recogida de las aguas pluviales. El pavimento será el adecuado a la función de la vía. Todas las calles dispondrán de elementos de alumbrado público proyectados en función de las necesidades y cumpliendo las normas tecnológicas aplicables, y, siempre que sea posible, de arbolado, que será obligatorio en las calles de 10 o más metros de ancho.

3. El diseño de calles, plazas y otros espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones en cuanto a eliminación de barreras urbanísticas vigente: Decreto 72/1992 de la Presidencia de la Junta de Andalucía, o normativa que lo sustituya.

Artículo 32. Abastecimiento de agua.

1. Cualquier actuación urbanizadora deberá garantizar el suministro de agua potable suficiente en función de los usos e intensidades previstos, mediante conexión a la red municipal autorizada por el Ayuntamiento, e incluir la red de distribución desde el enganche a la red municipal hasta cada una de las parcelas, edificios públicos, bocas de incendios y bocas de riego.

2. La red se proyectará en función de la población e intensidad de usos prevista y según los criterios y normativa técnica aplicables. La red será preferentemente mallada, y seguirá el trazado de las calles o espacios públicos. Se dispondrán bocas de incendio suficientes según el uso y el riesgo existente, como mínimo una cada 200 m. Asimismo se dispondrán bocas de riego en los parques y espacios arbolados.

Artículo 33. Saneamiento.

1. Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las viviendas y otros usos, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales, previa autorización del Ayuntamiento. Se prohíben en el suelo urbano los vertidos a los cauces o al terreno, y cualquier forma de eliminación de aguas residuales distinta del vertido de la red municipal.

2. Al mismo tiempo, los proyectos incluirán la previsión del sistema de evacuación de las aguas pluviales, que se integrará con el de evacuación de residuales en un sistema unitario.

Para el cálculo de la sección de los desagües se realizará un estudio de las escorrentías superficiales y de las modificaciones de flujos que comportará la urbanización, de manera que no se produzcan encharcamientos.

3. La red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de usos prevista y las características climáticas y del terreno, y otros criterios técnicos de aplicación. Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables, y su pendiente se adaptará en lo posible a la del terreno. Se situarán a una profundidad mínima de 1 m., siempre por debajo de las conducciones de agua potable.

4. Cualquier residuo tóxico o peligroso que se pueda generar deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente: Ley 10/1998 de Residuos; Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos (R.D. 833/88), Reglamento de Residuos de la Comunidad de Andalucía (D. 283/95) y Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados, o normativa que la sustituya.

Artículo 34. Redes de energía y telecomunicaciones.

1. Cualquier actuación urbanizadora deberá justificar la dotación de energía eléctrica suficiente en función de la población e intensidad de usos previstas y su distribución hasta cada una de las parcelas, edificios públicos y elementos del alumbrado público, mediante certificación expedida por la compañía suministradora de este servicio.

2. La red se diseñará de acuerdo con los criterios técnicos e instrucciones de dicha compañía y cumpliendo las disposiciones legales, en especial el «Reglamento sobre Acometidas Eléctricas» y las Normas Tecnológicas y ordenanzas municipales al efecto. Los tendidos serán preferentemente subterráneos, disponiéndose a lo largo de las calles y bajo las aceras las canalizaciones correspondientes. Los centros de transformación en lo posible serán también subterráneos.

3. En los proyectos se preverán las canalizaciones para las redes telefónica y de otras infraestructuras de telecomunicaciones que se implantarán por las compañías titulares del servicio.

Artículo 35. Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.

Las obras de implantación o reforma de las redes de infraestructuras requerirán licencia municipal, en cuya concesión el Ayuntamiento podrá establecer condiciones en orden a que se coordinen en el tiempo las intervenciones en los diversos servicios con el fin de causar el mínimo de molestias a la población y de gastos de reposición de pavimentos.

Actuación urbanizadora en suelo urbano consolidado

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

ALMACHAR AA-1



Cauce: Arroyo sin nombre

Tipo de actuación
Actuación Asistemática

Objeto de la actuación
Cesión y urbanización

Iniciativa de actuación
Pública

Ejecución
Proyecto de Urbanización

Superficie de actuación
362 m²

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ACTUACIÓN

El ámbito al efecto delimitado tiene por objeto la realización de las obras de urbanización necesarias para la canalización de la esorrentía de la ladera, según se establece en el Plan de Prevención contra Avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, para el municipio de Almáchar (núm. cauce 3012).
Se precisa un nuevo sistema de drenaje, que sustituya el encauzamiento provisional realizado, el cual se ha mostrado insuficiente e inadecuado.

Disposición Derogatoria Única.

A la entrada en vigor de este Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Almáchar, quedará derogada expresamente la «Ordenanza reguladora de las edificaciones y del ornato en el municipio de Almáchar», en todo lo que contradiga, se

oponga, o resulte incompatible con la regulación que establece el presente Proyecto.

Málaga, 25 de enero de 2011.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

