

**AVANCE PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**A
L
F
A
R
N
A
T
E**

NORMAS URBANÍSTICAS

EQUIPO REDACTOR: OFICINA DE PLANEAMIENTO DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA

JULIO 2006



AYUNTAMIENTO DE ALFARNATE



JUNTA DE ANDALUCÍA



málaga.es diputación

**AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
NORMAS URBANÍSTICAS**

1. MARCO NORMATIVO

El artículo 29 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) establece que en la redacción de los Planes Generales de Ordenación Urbanística será *preceptivo* elaborar Avances de planeamiento en los que se “*definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de ordenación que sirvan de orientación para su redacción*”.

El marco normativo al que ha de adecuarse la ordenación propuesta en el presente avance de planeamiento es el siguiente:

Normativa urbanística:

- Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones
- Artículos declarados vigentes por la ley 6/98 del Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Ley 1/94 de 11 de enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Ley 7/02 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y los reglamentos que la desarrollan.
- Ley 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Normativa sectorial:

- Ley de Evaluación Ambiental estatal y su reglamento así como la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y los reglamentos que la desarrollan.
- Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido y su desarrollo reglamentario.
- Normas Generales de Protección del P.E.P.M.F., de la Provincia de Málaga, recogidas en el apartado 3ª del volumen 1 (Memoria) del Texto Refundido aprobado el 6 de junio de 1.987.
- Ley 3/95 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias y el Reglamento que la desarrolla.
- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes
- Ley 2/92 de 15 de Junio Forestal de Andalucía y su desarrollo reglamentario.
- Ley 5/99 de 29 de junio de prevención y lucha contra los incendios forestales y el reglamento que la desarrolla.
- Ley 4/89 de 27 de marzo de conservación de los espacios naturales protegidos y de la fauna y la flora silvestres
- Ley 2/89 de 18 de Julio por la que se aprueba el inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- El Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento que la desarrolla.
- Decreto 189/02 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
- Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía así como su normativa de desarrollo.
- Ley 25/88 de 29 de julio de Carreteras del Estado y la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía así como la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla.

2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 1.- Clasificación del suelo

1. Los terrenos del término municipal se clasifican en suelo urbano consolidado y no consolidado, suelo urbanizable ordenado, sectorizado, y no sectorizado, y suelo no urbanizable natural o rural, y de especial protección. El ámbito espacial de dichas clases de suelo se delimita en el Plano de Ordenación.

2. La ordenación urbanística prevista en el presente avance de planeamiento carece de alcance vinculante en la posterior formación del P.G.O.U. y, consecuentemente, no otorga derechos a los particulares.

Artículo 2.- Suelo Urbano

1. Constituye el Suelo Urbano del término municipal los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

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.G.O.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.

2. El Suelo Urbano se subdivide en las siguientes categorías:

a) **Suelo Urbano Consolidado:** Integrado por los terrenos que estén urbanizados o tengan la condición de solar y no queden comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

b) **Suelo Urbano No Consolidado:** Comprende los terrenos que carezcan de urbanización consolidada por:

b.1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas o unos u otros no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b.2) Precisar la urbanización existente la renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b.3) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiere el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Artículo 3.- Suelo Urbanizable

1. Constituye el Suelo Urbanizable del término municipal los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, los cuales son aptos para ser urbanizados, por no ser necesario preservarlos de la urbanización y ser suficientes para satisfacer las necesidades de expansión del municipio.

2. El Suelo Urbanizable se subdivide en las siguientes categorías:

2.1. Suelo Urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que forman los sectores para los que el presente P.G.O.U. establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución.

2.2. Suelo Urbanizable sectorizado, que comprende aquellos terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles.

2.3. Suelo Urbanizable no sectorizado integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

Artículo 4.- Suelo No Urbanizable

Constituye el Suelo No Urbanizable del término municipal todos los terrenos del término municipal en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, en virtud de planes de ordenación territorial o urbanística o de la legislación específica.

b) Que el presente P.G.O.U. someta a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, por sus especiales valores, usos o intereses.

c) Aquellos que en el presente P.G.O.U. se considera necesario preservar por las características del terreno, la potencialidad de los aprovechamientos de que son susceptibles o en virtud de criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos en la normativa urbanística.

3. GARANTÍA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 5.- Reserva de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

En las fichas urbanísticas de cada área o sector con uso residencial que se incorporarán en el documento de aprobación inicial, se establecerá el porcentaje de la edificabilidad residencial correspondiente a la reserva de los terrenos de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

4. DEFINICIÓN DE USOS Y CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 6.- Clasificación de los usos.

1. Atendiendo al **grado de concreción** en los instrumentos de planeamiento se distinguen los siguientes usos:

a) Uso Global: Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona por ser de implantación mayoritaria en el ámbito considerado.

b) Uso pormenorizado: Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta y que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento.

2. Atendiendo a su **grado de implantación**, los usos pueden ser:

a) Dominantes: Aquéllos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la calificación asignada por el P.G.O.U.

En el caso de sectores de suelo urbanizable el uso global se considera como dominante, debiendo éste ocupar, al menos, el 60% de la superficie neta del mismo excluidos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

b) Complementarios: Son aquellos que necesaria o convenientemente acompañan a los usos dominantes, definiéndose en el planeamiento de desarrollo. Su implantación se realiza con un menor grado de intensidad y respetando siempre la condición de predominio de los usos dominantes.

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

a) Compatibles: son aquellos que, sin ser necesarios, pueden coexistir con los dominantes.

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

Artículo 7.- Tipología de los usos

Se establecen los siguientes usos globales, pormenorizados y detallados:

a) **Uso Residencial.** Es el destinado al alojamiento o residencia permanente de personas. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a.1) Atendiendo a la distribución de la propiedad:

a.1.1) Vivienda unifamiliar.

a.1.2) Vivienda colectiva o Plurifamiliar.

a.2) Atendiendo al régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal):

a.2.1) Viviendas protegidas.

a.2.2) Viviendas libres.

b) **Uso Turístico.** Es el destinado exclusiva o principalmente al alojamiento o residencia temporal de personas. Comprende los siguientes usos pormenorizados que se subdividen a su vez en los usos detallados que se relacionan a continuación:

b.1) Uso Turístico Exclusivo

b.1.1) Uso Hotelero:

b.1.1.1) Hoteles

b.1.1.2) Hostales

b.1.1.3) Pensiones

b.1.1.4) Hoteles-apartamentos

b.1.2) Apartamento turístico

b.1.4) Alojamiento Turístico en el Medio Rural.

b.1.5) Camping.

b.1.6) Balneario.

b.2) Uso Turístico Residencial.

c) **Uso Terciario.** Es el destinado a la prestación de servicios al público por las empresas u organismos tanto de tipo comercial como financiero, de gestión etc. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

c.1) Comercio:

c.1.1) Locales comerciales.

c.1.2) Centro Comercial.

c.1.3) Gran establecimiento comercial.

c.2) Oficinas:

c.2.1) Servicios de la Administración.

c.2.2) Oficinas privadas.

c.2.3) Despachos profesionales.

c.3) Salas de reunión:

c.3.1) Uso recreativo-relación social.

c.3.2) Uso de discotecas y salas de fiestas.

c.3.3) Uso socio-cultural.

d) **Uso Industrial.** 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 los siguientes usos pormenorizados:

d.1) Uso de gran industria.

d.2) Uso de pequeña o mediana industria.

d.3) Uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

d.4) Uso de industria escarparate.

d.5) Uso de industria agropecuaria.

e) **Uso de Equipamiento.** 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. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

e.1) Uso público administrativo.

e.2) Uso de protección civil o militar.

e.3) Uso asistencial:

e.3.1) Guarderías

e.3.2) Residencias de ancianos

e.3.3) Centros de beneficencia

e.3.4) Centros sociales comunitarios

e.4) Uso público-comercial:

e.4.1) Mercados

e.4.2) Lonjas

e.4.3) Mayoristas

e.5) Escolar-Educativo.

e.6) Religioso.

e.7) Funerario

e.7.1) Cementerio

e.7.2) tanatorio

e.7.3) crematorio.

e.8) Cultural.

e.9) Sanitario.

e.10) Servicios.

e.11) Deportivo.

f) **Uso de Espacios 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. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

f.1) Áreas Libres de uso general.

- f.1.1) Parque forestal
- f.1.2) Parque deportivo
- f.1.3) Parque urbano
- f.1.4) Parque periurbano
- f.1.5) Parque zoológico
- f.1.6) Jardines

f.2) Áreas Libres de uso local

- f.2.1) Zonas ajardinadas.
- f.2.2) Áreas de juego.
- f.2.3) Áreas peatonales.

g) **Uso de Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.** Es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

g.1) Red viaria.

g.1.1) Carreteras

g.1.1.1) Carreteras del Estado:

- g.1.1.1.1) Autopistas
- g.1.1.1.2) Autovías
- g.1.1.1.3) Vías Rápidas:
- g.1.1.1.4) Carreteras Convencionales

g.1.1.2) Carreteras de Andalucía:

- g.1.1.2.1) vías de gran capacidad:
 - g.1.1.2.1.1) Autopistas
 - g.1.1.2.1.2) Autovías
 - g.1.1.2.1.3) Vías Rápidas
- g.1.1.2.2) Carreteras Convencionales

g.1.2) Caminos

- g.1.2.1) Caminos Principales
- g.1.2.2) Caminos secundarios

g.1.3) Vías pecuarias

g.1.4) Vías peatonales

g.1.5) Carriles de bicicleta

g.2) Instalaciones al servicio de la carretera.

g.3) Aparcamiento.

g.4) Estaciones de autobuses.

g.5) Red ferroviaria:

g.6.1) Vías férreas.

g.6.2) Zona de estacionamiento y entretenimiento.

g.6.3) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

g.6) Otras infraestructuras:

g.6.1) Abastecimiento de agua.

g.6.2) Saneamiento.

g.6.3) Abastecimiento de energía eléctrica.

g.6.4) Servicios telefónico y telegráfico.

g.6.5) Alumbrado Público.

g.6.6) Vertido de Residuos Sólidos.

g.6.7) Otros servicios.

g.7) Grandes instalaciones e infraestructuras.

h) **Uso Rural.** 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. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

h.1) Agrícola.

h.2) Forestal.

h.3) Ganadero.

h.4) Extractivo.

h.5) Forestal recreativo.

Artículo 8.- Definición y Tipos de Sistemas

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística, (en adelante sistemas), son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

a) **Sistemas Generales:** Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por

NORMAS URBANÍSTICAS

su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

b) **Sistemas Locales:** Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura, parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos.

3. Se podrán dividir los Sistemas en:

a) **Sistema Viario**

- 1) Sistema General Viario (SGV)
- 2) Sistema Local Viario (SLV)

b) **Sistema de Equipamiento comunitario**

- 1) Sistema General de Equipamiento (SGE)
- 2) Sistema Local de Equipamiento (SLE)

c) **Sistema de Áreas Libres**

- 1) Sistema General de Áreas Libres (SGAL)
- 2) Sistema Local de Áreas Libres (SLAL)

d) **Sistema de Infraestructuras Urbanísticas**

- 1) Sistema General de Infraestructuras (SGI)
- 2) Sistema Local de Infraestructuras (SLI)

Artículo 9.- Tipos de edificación

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) **Edificaciones alineadas:** Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) **Edificaciones no alineadas:** Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público - espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

c) **Edificaciones adosadas a medianeras:** Son aquellas que, preceptivamente, han de

NORMAS URBANÍSTICAS

disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

d) **Edificaciones exentas:** Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada "separación a linderos".

Artículo 10.- Definiciones relativas a la ejecución de actuaciones, la parcela y la edificabilidad

1. **Unidades de Ejecución.** Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano o Urbanizable para la ejecución del Planeamiento.

2. **Actuación Urbanística No Integrada.** El objeto exclusivo de la actuación es la liberación para uso público (vial, área libre o equipamiento) de terrenos de propiedad privada, al no ser posible la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre la que repercutir esa carga.

3. **Sector.** Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la redacción del Planeamiento de desarrollo del presente P.G.O.U.

4. **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.

5. **Parcela.** Es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizado por su superficie.

6. **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.

7. **Solar.** Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

I.- Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el P.G.O.U. o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

II.- Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

III.- Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el P.G.O.U. o las figuras de planeamiento que los desarrollen.

IV.- Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares del P.G.O.U. o los instrumentos que las desarrollen.

8. **Edificabilidad.** Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en

NORMAS URBANÍSTICAS

metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a unidades de ejecución. Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables.

9. **Ocupación.** Es el porcentaje entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación y la superficie de la parcela.

10. **Fondo edificable.** Es la dimensión susceptible de edificar medida perpendicularmente a la alineación de fachada.

11. **Densidad.** Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie de una actuación.

Artículo 11.- Condiciones relativas a la posición de la edificación

1) **Alineación a vía pública.** Es la trazada por el planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable. La alineación a vía pública podrá ser:

a) Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.

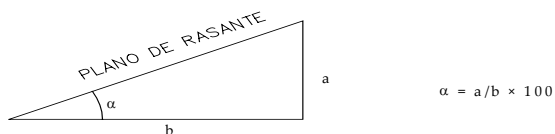
b) Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

2) **Alineación de fachada.** Es la línea en la que se sitúa la edificación. En el caso de edificios alineados esta línea es obligada desde el Planeamiento. En los edificios no alineados ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista. En este caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación.

3) **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.

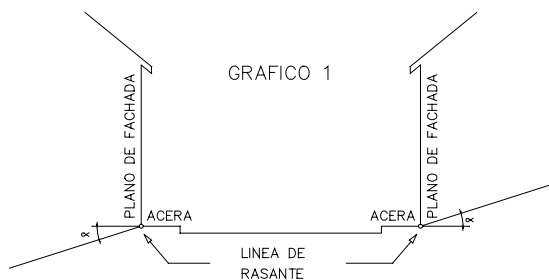
4) **Pendiente de un terreno.** Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes "a" y "b" del siguiente gráfico, siendo la inclinación de la línea oblicua grafiada en el mismo igual a la formada por la línea de máxima pendiente del plano de rasante con un plano horizontal.

GRÁFICO

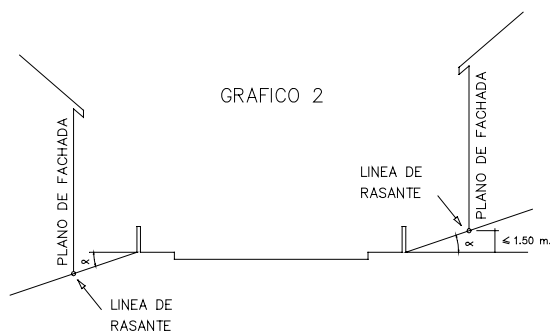


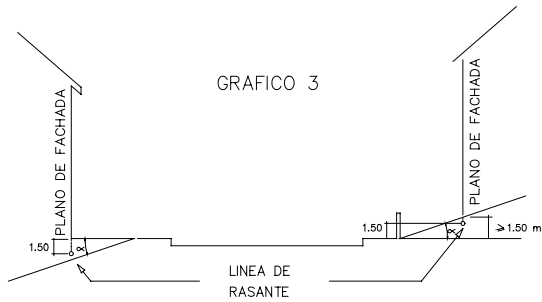
5. **Línea de rasante.** Es la línea de intersección entre el plano de rasante y el de fachada con respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación. Para su determinación se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

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

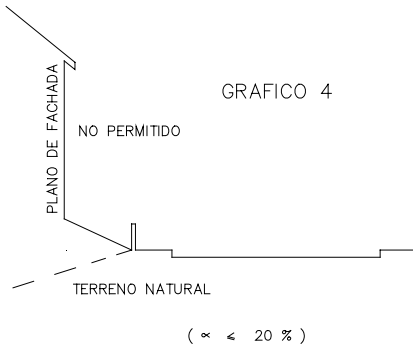


5.2) Cuando la alineación a vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 2) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo 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 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 3).



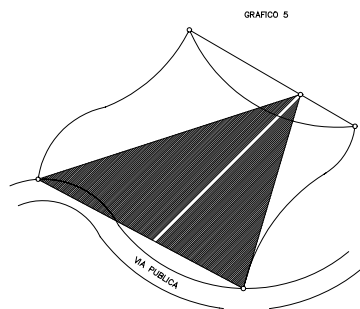


5.3) En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 2. (gráfico 4).



6) **Plano de rasante.** Es el plano referente para medir la altura en las edificaciones alineadas que se disponen sobre terrenos con pendiente superior al 20% y en las no alineadas en cualquier caso. Plano de rasante es la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regularización:

6.1) Parcelas medianeras: (gráfico 5)

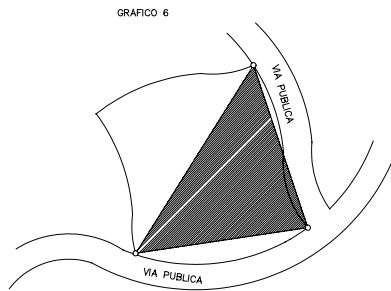


NORMAS URBANÍSTICAS

- 1º Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.
- 2º Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno.
- 3º El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

6.2) Parcelas medianeras a dos viales: Se procederá como en el caso anterior, pero considerando como alineación a vía pública la de la calle situada a cota media más baja.

6.3) Parcelas de esquina: (Gráfico 6).



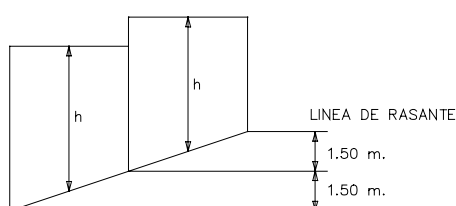
- 1º.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.
- 2º.- Determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso si esto no es posible, de aquel que equidista de los extremos.
- 3º.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

7) Medición de altura:

7.1) **En edificaciones alineadas** la medición de altura se realizará atendiendo a la pendiente del terreno en los siguientes términos:

7.1.1) Cuando la pendiente sea inferior al 20%, la altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá desde el punto medio de la línea de rasante antes definida, siempre que los dos extremos de ésta tengan una diferencia de cota inferior a 1,50 m. En caso contrario se fraccionará en las partes necesarias para que se cumpla lo anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura (Gráfico 7). El resto de la edificación se construirá de acuerdo con el criterio establecido en el apartado g.2).

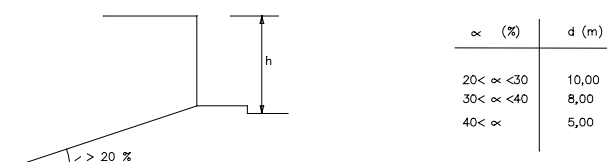
GRÁFICO 7 ALZADOS



7.1.2) Cuando la pendiente sea mayor del 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

7.1.2.1) Vial a cota superior al terreno. En este caso, se medirá la altura reguladora, en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa en gráfico 8 y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida anteriormente.

GRÁFICO 8 ALZADO



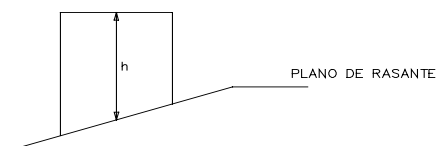
7.1.2.2) Vial a cota inferior al terreno. La medición se hará de acuerdo con el apartado siguiente.

7.2) Medición de altura en el resto de las edificaciones.

7.2.1) Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio, se mantendrá este criterio de escalonamiento para evitar que resulte más de una planta de diferencia y todo el volumen quede comprendido en un gálibo paralelo a la pendiente natural del terreno, como el pasamanos de una barandilla.

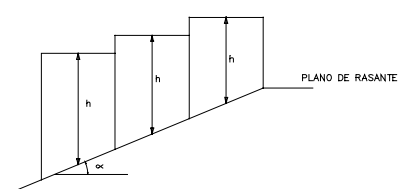
7.2.2) La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el plano de rasante desde aquel punto del mismo que equidista de los planos de fachada de la edificación (Gráfico 9).

GRÁFICO 9 ALZADO



7.3) En función de la pendiente del plano 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 nº 10 y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos acotados en el dibujo.

GRAFICO 10



α (%)	d (m)
$0 < \alpha < 10$	libre
$10 < \alpha < 20$	20
$20 < \alpha < 30$	15
$30 < \alpha < 40$	10
$40 < \alpha < 60$	7
$60 < \alpha$	5

(*) Con los máximos absolutos de la aplicación de la Normativa Particular.

Artículo 12.- Condiciones relativas al diseño de los edificios.

1. Todas las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos de carácter general además de las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreta (Ordenanzas de Uso y Edificación).

a) **Fondo máximo edificable.** Es la máxima distancia permitida entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas.

b) **Altura máxima edificable.** Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones 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. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas.

Con carácter excepcional, cuando sea necesaria la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, se permitirá superar la altura máxima permitida exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

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, no computando en la medición de la superficie construida cuando se destine a aparcamientos o instalaciones propias al servicio del edificio residencial, equipamientos no comerciales como usos culturales, institucionales o administrativos, galerías de instalaciones, servicio de limpieza o evacuación y conexiones viarias. Tampoco computarán los sótanos destinados a uso de aparcamiento no vinculado al uso residencial cuando dicha dotación esté exigida por el presente P.G.O.U.

En los demás casos, computará en la medición de la superficie construida al 50%.

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. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

NORMAS URBANÍSTICAS

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. Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

f.1) Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

f.2) Separación superior a 2,00 m. de la fachada de la edificación.

f.3) Ocupación máxima del 50% de la planta del local en que se ubiquen.

g) **Plantas altas.** Son las situadas por encima de la planta baja.

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

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

j) **Elementos salientes de edificación.** Aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ella que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de la fachada. En función de su uso se dividen en los siguientes tipos:

j.1) De protección: Aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc.

j.2) De Instalaciones: Bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.

j.3) De composición y ornato: Molduras, impostas, zócalos, etc.

j.4) Anuncios.

k) **Zonas de uso comunitario.** Cualquiera que sea su destino deberán ser accesibles y cumplir con las prescripciones técnicas de la Ley 1/99 de 31 de Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y el Decreto 72/92 de 5 de Mayo de Normas Técnicas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte o normativa que las sustituya.

l) **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.

m) **Patios y conductos de ventilación.** A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

m.1) **Patio de manzana.** Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m. de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

m.2) **Patio de parcela.** Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m., o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de $H \times H$ siendo H la altura mayor de las edificaciones.

m.3) **Patio de luces.** Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 4 m.

m.5) **Patio tradicional.** Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m. y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

m.6) **Patios abiertos a fachadas.** Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando el patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

m.7) **Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts)**. Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores.

Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que los conductos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm² y ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará por un aspirador estático. Están regulados por la Orden del M^o de la Gobernación de 22 de febrero de 1.968 para Shunts y ventilación de escaleras y las Normas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

m.8) **Construcciones en los patios**: no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrolle el P.G.O.U. podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

m.9) **Cubrición de patios**: será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

5. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

5.1. ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS

SECCIÓN 1: ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS

NT - ORDENANZAS PARTICULARES DEL NÚCLEO TRADICIONAL

Artículo 13.- Ámbito y Definición

La ordenanza NT, se aplica a todas las parcelas y edificaciones comprendidas en la zona de núcleo tradicional del núcleo urbano de Alfarnate, en las que deberán mantenerse el tipo edificatorio y la parcelación tradicional. También se ha aplicado esta ordenanza al borde de este núcleo histórico, donde las intervenciones deben contribuir a conservar y proteger la específica relación entre la arquitectura y el espacio urbano característico del núcleo de Alfarnate.

El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en el plano de ordenación completa del núcleo.

Artículo 14.- Condiciones de uso

El uso dominante es el residencial y en su pormenorización el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) es el mayoritario, admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), pero limitándolo para evitar excesivas densificaciones.

El alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar) regulará el número máximo de alojamientos por parcela, en función del ancho de fachada y de la altura máxima permitida, según el siguiente cuadro.

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	ANCHO DE FACHADA (A) (M)	NÚMERO MÁXIMO ALOJAMIENTOS POR PARCELA
3 PLANTAS	A MENOR 6	1
	A MAYOR 6	1 CADA 100 M ² .C.

El uso industrial se considera complementario del residencial en la 1ª categoría, siendo incompatible el resto, salvo la 2ª categoría para los usos existentes.

El uso terciario es complementario del residencial, excepto los grandes centros comerciales que se consideran incompatibles en esta ordenanza.

Son también usos complementarios, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas, siendo incompatible el uso rural.

Artículo 15.- Condiciones de edificación

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. La **parcela mínima edificable** será la parcela catastral existente. Se permitirán agrupaciones de dos parcelas, cuando una de ellas no alcance los 90 m² de solar o un ancho de fachada de 6 m. y de tres parcelas cuando tal ocurra con dos.

Si se trata de operaciones de *parcelación, reparcelación y segregación* de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

- | | |
|---------------------|-------------------|
| a) Superficie | 90 m ² |
| b) Ancho de fachada | 6 m |

En las *agregaciones* de parcelas cuya superficie resultante sea superior a 400 m², será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. En ningún caso se podrán hacer agregaciones de parcelas cuya superficie total supere los 500 m².

3. La *ocupación* en planta queda limitada a un fondo máximo edificable de 20 m. La ocupación en plantas superiores será la necesaria para cumplir con los patios mínimos requeridos, en su caso.

4. Si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá un fondo máximo por encima de 20 m, añadiendo a éste una distancia igual a 2/3 de la altura del edificio que dé a dicho patio.

5. En parcelas cuyo ancho de fachada supere la longitud de 14 m. deberá fragmentarse la fachada, recurriendo a cuerpos de edificación diferenciados con acceso propio, distinta tipología y diferente tratamiento de los acabados.

6. En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

7. En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc. siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.

8. En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc. a fin de posibilitar la obligada limpieza de los mismos, asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de

NORMAS URBANÍSTICAS

vecinos de la parcela.

5. La *separación mínima* a linderos, al ser una tipología de edificación adosada a medianeras en su mayoría, sólo se proponen separaciones a los linderos traseros. En el caso particular de que la edificación existente, no se adose a medianeras, respetará las limitaciones de lindero mínimo en todos los flancos en los que se separe.

La edificación adosada a medianeras se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m. Esta separación será la misma, en el caso en que la edificación no se adose a medianeras.

La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
- c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 15 m. que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

6. La **altura máxima** permitida total será:

ORDENANZA EDIFICATORIA	Nº MÁX DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (M)
NT	3 PLANTAS (PB+2).	10 m

No obstante la altura total de las edificaciones de nueva planta en el Núcleo tradicional se hará corresponder, siempre que sea posible, con las edificaciones colindantes, conservando así las líneas de cornisa de calle o plaza, respetando en todo caso el número máximo de plantas fijado.

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

En parcelas o solares con terrenos en pendiente ascendente o descendente desde la posición del vial, plaza o jardín o bien en parcelas o solares que den frente de fachada a dos viales opuestos con distinto nivel de rasante viario, la altura máxima edificable se acomodará a la situación topográfica de la parcela, de forma que la edificación se escalona en dos o más cuerpos hasta consumir el fondo máximo edificable, quedando siempre como referente la altura máxima reguladora sobre cualquier punto del terreno construido o urbanizado.

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. En ningún caso la cumbre superará los 3 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbre. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros.

NORMAS URBANÍSTICAS

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.

Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes. Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
PLANTA BAJA	3,5	3,0
PLANTA PISO	3,0	2,5

7. La **tipología edificatoria** permitida será la edificación alineada a vial, pudiendo estar adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. Las alineaciones a vial son obligatorias sin posibilidad de retranqueos ni en plantas baja ni alta, y vienen definidas en los planos de ordenación de alineaciones.

En parcelas cuyo ancho de fachada supere la longitud de 14 m. deberá fragmentarse la fachada, recurriendo a cuerpos de edificación diferenciados con acceso propio, distinta tipología y diferente tratamiento de los acabados.

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

9. Los **aparcamientos** podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano. Sólo se permiten en planta baja y en planta sótano

Los edificios plurifamiliares procurarán estar dotados de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de 1 aparcamiento por vivienda o cada 100 m² c. y de un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.

Artículo 16.- Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional

Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de valor arquitectónico reconocido. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es preciso la valoración individual de cada

NORMAS URBANÍSTICAS

proyecto, tal como se especifica en las Ordenanzas Municipales. Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado. Se tendrán en cuenta también, las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios y las Condiciones Estéticas Generales.

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 y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle.

Materiales de fachada. Además de las Condiciones Estéticas Generales:

a) Los colores de fachada serán de tonos claros, preferentemente blanco, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.

b) Los zócalos podrán distinguirse con otro tratamiento como enfoscado a la tirolesa, ladrillo visto, piedra abujardada, etc., evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados.

c) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes.

Alturas. La altura de las plantas será equivalente a los edificios colindantes o bien se simulará con soluciones arquitectónicas de modo que no se pierda el efecto de altura de las cornisas, importas y voladizos, sin aumentar el número de plantas permitido.

Huecos de fachada. Deberán estar en concordancia con los de los edificios colindantes de construcción tradicional. En concreto, las proporciones de huecos y su relación con las distintas plantas.

La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superiores 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 serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilería metálica o de componentes plásticos.

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.

Balcones. Además de las Condiciones Estéticas Generales:

El vuelo máximo permitido será de 60 cms. Dicho vuelo máximo se retranqueará 25 cms como mínimo de la vertical del bordillo de la acera, admitiéndose, en todo caso, un mínimo de 45 cms. Quedan prohibidos todos los vuelos cerrados.

a) El material a emplear en el vuelo de los balcones puede ser:

I) Estructura metálica conformante del balcón, con solería, revestida o no por la parte inferior.

II) Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.

III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

b) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con barrotes verticales. 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.

Vuelos y salientes en fachadas. A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

Materiales de acabado y revestimiento. Serán los tradicionales del entorno, su tratamiento y texturas se basará en la arquitectura tradicional. Se atenderá a las normas y reglas de la buena construcción.

Cubiertas.

a) Las cubiertas serán preferentemente de material cerámico, con inclinaciones del 30 y 40%, admitiéndose soluciones de otro material o terraza plana en segunda crujía, siempre que estén suficientemente justificados y la superficie sea inferior a 1/3 de la superficie total de la cubierta.

b) El alero máximo será de 30 cm., admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldura, preferentemente sencillo y discreto.

c) Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de uralita o similar.

Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

Los aparatos de aire acondicionado, ventilación y extracción de humos así como sus elementos de evacuación deberán situarse a 50 centímetros por debajo del forjado superior de la planta baja.

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

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

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.

Anuncios. Se podrán poner anuncios 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 están permitidos sólo en planta baja y serán de hierro forjado o similar a la manera tradicional y por encima de los 3 m. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

UAD- ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA**Artículo 17.- Ámbito y Definición**

1. Estas ordenanzas corresponden al ensanche de los núcleos, situados en zonas perimetrales, aún sin consolidar o semiconsolidadas, y en las nuevas áreas urbanizables.

2. En estas zonas la tipología dominante es la vivienda unifamiliar adosada a medianería, retranqueada o alineada a vial.

3. El ámbito de aplicación de esta ordenanza se establece en dos sub-zonas, UAD-1 y UAD-2, diferenciadas por sus condiciones de edificación y uso. Su ámbito está delimitado gráficamente en el plano de ordenación completa del núcleo.

Las dos subzonas que se distinguen son las siguientes:

UAD- 1: Corresponde con las áreas de expansión del casco tradicional con la tipología de vivienda unifamiliar alineada a vial.

UAD- 2: Corresponde con las áreas de nuevo crecimiento que propone el PGOU en el sector suroeste del núcleo.

Artículo 18.- Condiciones de Uso

1. El uso dominante será el residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar).

2. El uso industrial se considera complementario del residencial, en su 1ª categoría, siendo usos incompatibles la 2ª, 3ª y 4ª categoría.

3. Son también usos complementarios, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas.

4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:

a) En planta baja.

b) En edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

Artículo 19.- Condiciones de edificación

1. La **tipología** de edificación será:

UAD-1, alineada a vial y adosada a medianería, conformando manzanas cerradas.

UAD-2, con alineación de valla a vial y la posibilidad de retranqueo de la edificación conformando patios delanteros y/o traseros.

2. Las **alineaciones** son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones. En la ordenanza UAD-1, las edificaciones deberán estar alineadas a vial y adosadas a la medianera formando manzanas cerradas, no pudiendo existir ningún tipo de retranqueo en planta baja ni primera.

En la ordenanza UAD-2, se podrá plantear la edificación retranqueada con alineación de valla a vial o la edificación alineada, en caso de retranqueo se establece un mínimo de 3 m., creándose un espacio libre de uso privado de la vivienda. Este retranqueo se ajustará en todo caso al de las colindantes.

El planeamiento de desarrollo de los sectores urbanizables definirá la distancia que se retranqueará la línea de fachada respecto al vial.

3. La **parcela mínima edificable** será la preexistente. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, se establecen los siguientes valores mínimos por parcela:

- a) Superficie Parcela 100 m².
- b) Ancho de Fachada 6 m.
- c) Fondo de Parcela 13 m.

Se podrán adosar a linderos cuando exista compromiso de los colindantes.

4. La **ocupación máxima** sobre parcela neta será:

ORDENANZA EDIFICATORIA	OCUPACIÓN MÁXIMA
UAD-1	80%
UAD-2	75%

5. La **profundidad máxima** edificable será:

ORDENANZA EDIFICATORIA	PROFUNDIDAD MÁXIMA(m)
UAD-1	15
UAD-2	20

Para estas subzonas, en el caso de que la planta baja se destine a uso terciario u otro uso no residencial compatible podrá ocuparse el 100%.

NORMAS URBANÍSTICAS

6. La **altura máxima permitida** será de dos plantas (pb+1) (7 m.). En planta baja de la pared que linda con otras propiedades, no será superior a 3,50 m.

Se fijan las siguientes alturas libres máxima y mínima según plantas:

	ALTURA MÁXIMA (M)	ALTURA MÍNIMA (M)
PLANTA BAJA	3,5	3,0
PLANTA PISO	3,5	2,5

7. Se deberá dotar de **aparcamientos** para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por vivienda o por cada 120 m² construidos, siempre que sea posible. En todo caso, la superficie mínima útil total del garaje por cada plaza será de 15 m².

Los aparcamientos deben situarse en planta baja, evitándose la construcción de éstos en planta sótano salvo en aquellos casos que la topografía lo permita, donde podrán plantearse aparcamientos comunes en sótano, a fin de controlar el número de conexiones con la vía pública.

8. Las edificaciones singulares se regirán por la ordenanza NT.

9. En todas las subzonas, y en conjuntos de manzanas completas o ámbitos con superficie superior a 1500 m², se podrá promover actuaciones que consistan en edificación de conjunto o promoción unitaria de nueva planta, con espacios comunes mancomunados, siempre que el número máximo de viviendas en ningún caso exceda del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima de cada subzona y el porcentaje de ocupación máxima del suelo resultante del conjunto de la ordenación no supere la aplicación de los índices correspondientes a la totalidad de la superficie de las parcelas.

10. La longitud máxima de viviendas agrupadas será de 42 metros, siendo la separación mínima entre agrupaciones de 8 metros.

Artículo 20.- Condiciones Estéticas Particulares

Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona NT.

1. En las agrupaciones de vivienda resultante podrá utilizarse un único modelo de vivienda o varios, recomendándose esto último. No obstante, si se utiliza un único modelo las fachadas habrán de contener entre ellas los suficientes elementos de diversidad, compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos, etc., a fin de que no puede manifestarse de forma idéntica en la totalidad del conjunto.

2. En ningún caso se admitirán las fachadas ciegas, como hastiales como muro medianero, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación, debiendo tratarse

NORMAS URBANÍSTICAS

adecuadamente con carácter de fachada principal.

3. Cerramientos. En los casos de retranqueos permitidos se podrá marcar la alineación oficial, mediante elementos macizos de un máximo de 70 cms. de altura que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles y con una altura total máxima 1,50 metros.

4. Los cerramientos a medianeras tendrán una altura máxima de 1.50 metros y podrán ser opacos

UAS - ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA AISLADA EN EL NÚCLEO

Artículo 21.- Ámbito y Definición

1. Estas ordenanzas afectan a los suelos de nuevo desarrollo para uso residencial y corresponden a la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Se distinguen dos subzonas diferenciadas tipológicamente por las condiciones de parcelación y edificación, UAS-1 y UAS-2

2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en el plano de ordenación completa del núcleo.

Artículo 22.- Condiciones de Uso

1. El uso dominante será el residencial o en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (vivienda unifamiliar).
2. Se considerarán usos complementarios y complementarios, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.
3. Los usos terciarios y de servicios del equipamiento comunitario, se ubicarán en edificación exclusiva.
4. Se considera uso compatible el rural, cuando se destina únicamente al cultivo de los terrenos.
5. Se consideran usos incompatibles: industrial, gran superficie comercial y uso funerario.

Artículo 23.- Condiciones de la edificación

1. La **tipología edificatoria** permitida será la edificación aislada, pudiendo tener una valla alineada a vial como separación de parcela.

2. La **separación mínima** a linderos públicos y privados será de 3 m, excepcionalmente, en la ordenanza UAS-1, se permitirá adosarse a uno de los linderos privados previo acuerdo entre propietarios colindantes, dando lugar a la tipología de *vivienda unifamiliares pareadas*.

3. La **parcela mínima edificable** deberá cumplir las siguientes condiciones:

ORDENANZA EDIFICATORIA	PARCELA MÍNIMA (M ²)
UAS-1	300 m ²
UAS-2	600 m ²

NORMAS URBANÍSTICAS

4. La **edificabilidad neta** de parcela:

ORDENANZA EDIFICATORIA	EDIFICABILIDAD NETA (M ² T/M ² S)
UAS-1	0,6
UAS-2	0,4

5. La **ocupación máxima** de parcela:

ORDENANZA EDIFICATORIA	OCUPACIÓN MÁXIMA
UAS-1	50 %
UAS-2	30%

6. La **altura máxima** permitida total será:

ORDENANZA EDIFICATORIA	Nº DE PLANTAS MÁX	ALTURA MÁXIMA
UAS-1	2 PLANTAS (PB+1).	7M
UAS-2	2 PLANTAS (PB+1).	7M

7. Se deberá dotar de **aparcamiento** para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m² construidos de vivienda y con una superficie mínima de 15 m² por plaza.

8. Las **edificaciones singulares** destinadas a equipamientos, tendrán las condiciones edificatorias propias, cumpliendo en todo caso la separación a linderos mínima, y la altura máxima de la edificación.

Artículo 24.- Condiciones estéticas particulares

1. 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.

2. La alineación a vial se podrá hacer mediante **vallado** compuesto por elemento macizo hasta una altura máxima de 1m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles. El vallado a lindero privado será tapial de obra de fábrica o similar. La altura de este elemento constructivo no será superior a 2,70 m.

Artículo 25.- Condiciones de urbanización

1. Las obras de urbanización que se realicen en el ámbito de estas edificaciones, deberán ajustarse a las condiciones generales de urbanización, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

NORMAS URBANÍSTICAS

2. Los suelos ocupados por Areas libres de uso público o bien por jardines privados, se deberá proceder a actuaciones de repoblación consistentes en una fase previa de preparación del suelo con matorral tipo jaral-lentiscar, para luego avanzar hacia la recolonización de las especies arbóreas. Se optará por especies autóctonas según el tipo de suelo.

Sobre suelos ácidos (pizarras) se utilizarán preferentemente alcornoques (*Quercus suber*) y sobre suelos básicos (calizas) se optará por la plantación de encinas (*Quercus rotundifolia*). Otras especies aptas son el pino (*Pinus halepensis*) y el algarrobo (*Ceratonia silíqua*).

3. Se deberá adaptar el trazado de los viales a las formas naturales del terreno, mejorando los de caminos y/o vías de comunicación existentes en lo relativo a compactación de firmes, cunetas, etc... evitando la apertura masiva de nuevos caminos que provocan una rotura excesiva en el territorio.

4. Se deberán de tener en cuenta al ejecutar la actuación, medidas de corrección encaminadas a la restauración paisajística, como el análisis de las cuencas visuales e impactos paisajísticos que produce, evitar el movimiento masivo de tierras, asegurar la estabilidad y el recubrimiento de los taludes.

I. ORDENANZAS PARTICULARES DEL ENSANCHE INDUSTRIAL

Artículo 26.- Ámbito y Definición

1. Serán aplicables estas ordenanzas particulares al suelo con uso industrial y para las nuevas implantaciones industriales que se desarrollaran entorno al vial de comunicación MA-4103 (MA-156).

2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en el plano de ordenación completa del núcleo.

Artículo 27.- Condiciones de Uso

1. Los usos dominantes son los industriales de segunda y tercera categoría.

2. Las industrias de cuarta categoría se consideran incompatibles con esta ordenanza, así como instalación concentrada de ganadería menor y mayor y las chatarrerías.

Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales, en caso contrario se considerará incompatible.

3. El uso residencial se considera complementario del industrial en las siguientes condiciones:

a) La vivienda será guardería de la industria y estará adscrita al edificio industrial, y con acceso independiente.

b) Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie superior a 500 m². Dicha vivienda contará con una superficie máxima construida de 150 m².

4. El uso terciario es complementario del industrial en su pormenorización de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria.

5. El uso industrial y el equipamiento comunitario son compatibles con el industrial, siempre que se dé en edificio exclusivo.

6. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible, pero en edificio exclusivo.

Artículo 28.- Condiciones de edificación

1. La **tipología edificatoria** permitida será la edificación retranqueada, adosada y aislada, debiendo guardar alineación de valla de parcela a vial.

2. La alineación de fachada respecto a vial se reflejará en el documento de Aprobación Inicial en el correspondiente plano de ordenación de alineaciones.

3. La **parcela mínima** edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima = 300 m².
- b) Longitud de fachada = 10 m.

4. La **ocupación máxima** de parcela será:

Planta baja:	100%
Plantas altas	40%

Para las edificaciones exentas, la separación mínima a linderos públicos será de 5 m. y a linderos privados de 3 m.

El proyecto de construcción justificará la previsión de los aparcamientos en el interior de la parcela.

5. La **altura máxima** permitida total será de 9 m., 2 plantas (pb+1). La altura libre mínima de la planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m.

Artículo 29.- Condiciones estéticas particulares

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza.

2. Cerramiento. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta una altura no superior a 2,70 m. El cerramiento a lindero privado será tapia de obra de fábrica de altura no mayor a 2,70 m.

3. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm., y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m y por encima de los 4,5 m.

6. NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

6.1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 30.- Definición y Delimitación

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o la planificación territorial o urbanística y aquellos que en el presente P.G.O.U. se considera necesario preservar por su carácter natural o rural.

Las limitaciones o protecciones que sobre él se establecen serán aquellas que pudieran derivarse del análisis territorial de dicho suelo así como de las determinaciones del Plan Especial del Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga y demás legislación o planeamiento sectorial.

Artículo 31.- Categorías y Delimitación

1. El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a) **Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por legislación específica:**

a.1) Protegido por la Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998 de **Vías Pecuarías (SNUP-VP)**. Constituida por las siguientes Vías Pecuarías:

DENOMINACIÓN	ANCHO LEGAL
Vereda de Zafarraya	20,89
Vereda de Archidona o del Fraile	20,89
Vereda de Alfarnatejo o del Lagar de Olmedo	20,89
Colada o Reposadero de Las Listas	100,00

a.2) **Monte Público (SNUP-MP)** - Protegido por la Ley 2/92 de 15 de junio Forestal de Andalucía y el Decreto 208/97 de 9 de septiembre. Suelo no urbanizable de especial protección-

Constituye esta categoría de protección el monte público:

- **“Sierra de Enmedio”**; MA-30050. Posee una extensión de 423,178 Ha, y situado en el suroeste del término municipal.

a.3) **Patrimonio Histórico (SNUP- PH)**. Protegido por la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español y/o Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía.

NORMAS URBANÍSTICAS

Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) de acuerdo con la Ley de 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, aquellos bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz de acuerdo con la Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía y los incluidos en el inventario de patrimonio de la Junta de Andalucía.

DENOMINACIÓN	TIPO DE PATRIMONIO	TIPOLOGÍA	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN
ARROYO MORALES	Arqueológico		CGPHA 29/003/0001
TERRAZAS DEL SABAR	Arqueológico		CGPHA 29/003/0002
VIVIENDA 0003	Etnográfico		CGPHA 29/003/0003
VIVIENDA 0004	Etnográfico		CGPHA 29/003/0004
VIVIENDA 0005	Etnográfico		CGPHA 29/003/0005
VIVIENDA 0006	Etnográfico		CGPHA 29/003/0006
ARROYO MORALES CONFLUENCIA CON ARROYO PALANCAR	Arqueológico		CGPHA 29/003/0007
ARROYO PALANCAR	Arqueológico		CGPHA 29/003/0008
CORTIJO DE UCEDA	Arqueológico		CGPHA 29/003/0009
PUENTE DE ALFARNATE	Arqueológico		CGPHA 29/003/0010

a.4) **Espacios Naturales Protegidos (SNUP-LIC)** - Protegido por el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre

Constituyen esta categoría de protección todos los terrenos incluidos en los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) protegidos en virtud del Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres y que transpone a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva Hábitat.

Parte de los terrenos municipales de Alfarnate se ven afectados por la presencia de un espacio natural incluido en la propuesta, de diciembre de 2002, como Lugar de Interés Comunitario (LIC) de la Red Natura 2000 por parte de la Junta de Andalucía:

La **Sierra de Camarolos**. Situada en el extremo noroeste del término municipal. La designación de este espacio natural como Lugar de Interés Comunitario viene definida por la presencia de hábitats de la Directiva 92/43CEE y por su importancia para la especie *Atropa baetica*, especie catalogada en peligro de extinción.

b) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el planeamiento territorial

b.1) Se incluye dentro de esta categoría los espacios catalogados por el **Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga** como, Complejo Serrano de Interés Ambiental

NORMAS URBANÍSTICAS

Parte de los terrenos municipales de Alfarnate, están incluidos dentro de los catalogados como Complejos Serranos: **Complejo Serrano de Interés ambiental CS-5- Sierra de Camarolo-Las Cabras**, y **Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-17- Altos de Alfarnatejo-Alhama**, en las mitades noroeste y suroeste del municipio respectivamente.

Ambos justifican su protección en base al interés paisajístico, faunístico, florístico y ecológico de la zona.

c) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el planeamiento urbanístico

c.1) Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido – **Protección Arqueológica (SNUEP-AQ)**. Esta protección se hace sobre terrenos en los que se han detectado yacimientos arqueológicos de interés, estableciéndose varios niveles de protección en base a la importancia del yacimiento.

	DENOMINACIÓN	SECUENCIA CULTURAL	H	INSCRIPCIÓN CGPHA
	SOLANA	MEDIEVAL	A	
	TESORILLO	TARDORROMANO, MEDIEVAL	A	
	LAS PILAS O EL BARRANCO	CALCOLÍTICO, ROMANO, MEDIEVAL	A	
	HERRERA	MODERNA	A	
	Cº TAJO DE LAS PALOMAS	MODERNA	A	
	LA PALOMERA	MEDIEVAL	A	
	BARRIONUEVO	ROMANO, MEDIEVAL	A	
	CERRO CASTILLEJO	ROMANO, MEDIEVAL	A	
	CA. MORALES Y PALANCAR	PALEOLÍTICO (MUSTERIENSE)	A	290030007
0	TERRAZAS A. PALANCAR	PALEOLÍTICO (MUSTERIENSE)	A	
1	LOMA PALANCAR	PALEOLÍTICO, MODERNA, CONTEMP.	A	
2	ARROYO PALANCAR	PALEOLÍTICO (MUSTERIENSE)	A	290030008
3	PUERTO DEL SOL	BRONCE PLENO	A	
4	LA CANTERA	MEDIEVAL	A	
5	EL CHAMI	CALCOLÍTICO, BRONCE	A	
6	PUENTE DE ALFARNATE	CONTEMPORÁNEA	A	290030010
7	LOMA DE CASTILLEJO	MEDIEVAL	A	
8	PUERTO DE LOS ALAZORES	NEOLÍTICO, CALCOLÍTICO	A	
9	CORTIJO DE UCEDA	ROMANO	A	290030009

c.2) Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido – Interés Paisajístico (SNUP-IP)

Constituye esta categoría de protección ,elevaciones (hitos paisajísticos) dentro de la zona llana como es la vega de Alfarnate.

Estas elevaciones, se sitúan en las áreas denominadas “Los Alcornocales” ,y “Cerro de los Alcornocales”, y pese a que actualmente no presenta vegetación natural, su denominación si refleja además su potencialidad forestal.. Ocupan una extensión de 21,18 Ha.

c.3) Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido – Interés Ambiental (SNUEP-IA).

Esta protección se hace sobre diferentes áreas del término municipal, que presentan interés ambiental debido a la necesidad de preservar su carácter natural, conservando su vegetación natural y (o) y morfologías exokársticas.

Estas diferentes áreas se sitúan al Suroeste y Noroeste del núcleo urbano, en el “Nevazo” y el extremo Noreste del término, y ocupan una superficie de 84,16 Ha.

Esta clasificación del suelo como SNUP-IA por el PGOU pretende dar continuidad al SNUP clasificado por el P.E.P.M.F (Complejos Serrano CS-17 y CS-5) debido a que éstas áreas tienen características ambientales de interés semejantes a los Complejos Serrano.

Igualmente el POTAX, Plan Territorial de Ordenación Territorial de la Axarquía, incluye de manera similar éstas áreas como Zonas de Interés Territorial.

d) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU): son aquellos terrenos no incluidos en las categorías anteriores en los que es improcedente su transformación, teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad, racionalidad en el uso de los recursos y las condiciones estructurales del municipio.

2. Estas categorías se subdividen en función de las causas de protección y de las características propias de cada municipio. La delimitación de estas áreas viene reflejada en el Plano del Territorio a escala 1:10.000

Artículo 32.- Condiciones de planeamiento.

Las determinaciones del P.G.O.U. sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

1) Actuaciones de Interés Público de promoción pública o privada cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del presente P.G.O.U.
- d) En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas

6.2 CONDICIONES DE USO

Artículo 33.- Usos Dominantes y Complementarios

En el Suelo No Urbanizable se considera como uso dominante el agrícola, siéndolo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

Artículo 34.- Usos Compatibles

1. En el Suelo No Urbanizable se considerarán los siguientes usos compatibles con los dominantes y complementarios: uso extractivo, de eliminación y tratamiento de residuos urbanos, de gran industria, industrias nocivas y peligrosas, grandes instalaciones e infraestructuras, de alojamientos, de equipo público, de ganadería estabulada, chatarrería, camping y otros usos semejantes.

2. **Uso extractivo.** Las actividades extractivas cumplirán con la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental y precisarán autorización de la Consejería de Trabajo e Industria. La solicitud de autorización deberá ir acompañada del Plan de Restauración del Paisaje Natural al que se refiere el R.D. 2994/1.982 de 15 Octubre.

Asimismo, será necesario con carácter previo a la obtención de licencia municipal, la redacción de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A.

3. **Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos.** Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Áreas de Protección y en zonas no visibles desde el casco urbano o las vías de comunicación se podrá situar este uso en el Suelo No Urbanizable.

Su creación estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento así como el cumplimiento de la normativa ambiental vigente y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A..

En todo caso, será necesario la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente o el Ayuntamiento según sea su titularidad pública o privada.

4. **Uso de gran industria.** Las industrias o complejos industriales que, aun siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en el Suelo No Urbanizable, salvo mención expresa en las Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Especial. Para ello, será necesaria la redacción de un Plan Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:

NORMAS URBANÍSTICAS

- a) Justificación de la conveniencia de la actuación.
- b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- c) Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos pertinentes al servicio de la instalación.
- d) Estudio Ambiental correspondiente según la Ley 7/94 de Protección Ambiental en Andalucía, que analizará el impacto que se produce sobre el medio natural, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas y medidas correctoras precisas.

5. Usos de industria nociva, industria peligrosa y de almacenamiento de materias peligrosas. Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos km. de los núcleos de población y a más de 500 m. de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en la Normativa Específica.

Será precisa la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. para permitir su ubicación en Suelo No Urbanizable así como la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

6. Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. y Estudio Ambiental del impacto sobre el medio natural según la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, podrán permitirse estos usos salvo mención expresa en las Normas para las Áreas de Protección. En todo caso, será preceptiva la obtención de licencia municipal.

7. Uso de alojamientos. De acuerdo con las Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable y salvo mención expresa en la Normativa Particular, únicamente se podrán autorizar los alojamientos aislados de propiedad vertical cuando su necesidad esté justificada y se encuentren vinculados a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. En todo caso, será necesaria la aprobación de un Proyecto de Actuación en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

No tendrán la consideración de alojamientos las viviendas prefabricadas y portátiles (módulos, caravanas, vagonetas, entre otros).

8. Uso de equipamiento público. Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe.

Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

9. Establos, residencias y criaderos de animales. Se permite su situación en Suelo No Urbanizable salvo mención expresa en la Normativa Particular y requerirá el cumplimiento de la normativa sobre prevención ambiental.

10. Uso de chatarrería. Se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa no lo prohíba. Precisaré, con carácter previo al otorgamiento de licencia municipal, la obtención de la Calificación Ambiental y aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A..

11. Uso de camping.

A) La ubicación de este uso en Suelo No Urbanizable requerirá la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

B) La construcción de un camping requerirá la obtención de Informe Ambiental para lo cual se acompañará información relativa a las consecuencias ambientales de la actuación y las garantías en orden a minimizar los efectos negativos de la misma sobre el medio natural.

Artículo 35.- Usos Incompatibles

En el Suelo No Urbanizable, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

Se prohíbe expresamente la acampada libre -excepto en los lugares habilitados para ella-, la instalación de viviendas prefabricadas y portátiles (casas de madera, módulos, caravanas, vagonetas, entre otros), el aparcamiento permanente y/o temporal -más de 24 horas- de vehículos habilitados como viviendas (autobuses, camiones, entre otros), la construcción de habitáculos (trasteros, cocheras, barracas, entre otros) con todo tipo de materiales, incluidos los de desecho.

Artículo 36.- Usos en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial

Los usos compatibles e incompatibles en esta clase y categoría de suelo se explicitan en el apartado 6.4.

6.3.- CONDICIONES GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 37.- Actuaciones en Suelo no Urbanizable

1. En los terrenos clasificados como **no urbanizable** que **no** estén **adscritos** a ninguna categoría de **especial protección** podrán realizarse los siguientes actos:

A) *Obras o instalaciones* que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial y el presente P.G.O.U., sean *precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga* a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

- a.1. Casetas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante. (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc)
- a.2. Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- a.3. Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.
- a.4. Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.
- a.5. Construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.
- a.6. Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.

B) *Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones* que, estando permitidas expresamente por el presente P.G.O.U., sean consecuencia de:

- b.1. El normal funcionamiento y desarrollo de las *explotaciones agrícolas*.
- b.2. La necesidad justificada de *vivienda unifamiliar aislada* cuando esté *vinculada* a un destino relacionado con *finés agrícolas, forestales o ganaderos*.
- b.3. La *conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes*.
- b.4. La *ejecución* y el *mantenimiento* de las *infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos*.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación en el supuesto previsto en el apartado b.2), del correspondiente Proyecto de Actuación.

C) *Actuaciones de Interés Público* previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Son Actuaciones de Interés Público las actividades de intervención singular, de promoción pública y privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social así como procedencia o necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable además de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo no urbanizable y no inducir a formación de nuevos

asentamientos.

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

- c.1. edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- c.2. usos industriales.
- c.3. usos turísticos no residenciales.
- c.4. otros análogos

No se considerarán Actuaciones de Interés Público las actividades de obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la L.O.U.A., ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

2. En el **Suelo No Urbanizable de Especial Protección** sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que expresamente estén permitidas en la presente normativa urbanística.

Artículo 38.- Condiciones del Suelo No Urbanizable

En los terrenos clasificados como no urbanizable, los actos a que se refiere el artículo anterior deberán:

- a) asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- b) corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes.
- c) garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 39.- Concepto de nuevo asentamiento

1. El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estén a no adscritos a un régimen especial de protección. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan Parcial de Ordenación o Plan de Sectorización correspondiente.

2. Se considera 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.

3. Como nuevo asentamiento se entiende todo poblamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc, que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

Artículo 40.- Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

A) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras. Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

a.1) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 m., asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.

a.2) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.

a.3) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.

a.4) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.

a.5) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de la explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.

a.6) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación del artículo siguiente.

NORMAS URBANÍSTICAS

a.7) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa...).

a.8) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

B) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada:

b.1) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales según tipos de suelo.

b.2) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Generales y según tipos de suelo.

b.3) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida.

b.4) Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta un máximo de la ocupación que les corresponda según el tipo de suelo en que estén situadas.

b.5) Será de aplicación subsidiaria, en caso de ausencia de otras determinaciones del P.G.O.U., el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Málaga.

Artículo 41.- Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos. Condiciones generales de edificación

1. A continuación se establece, según las características propias del término municipal y para evitar la formación de nuevos asentamientos, unas condiciones generales de edificación que vendrán completadas en el documento de aprobación inicial por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.

2. Los parámetros están en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto. Para aquéllos usos regulados en la normativa particular prevalecerá lo establecido en ésta.

NORMAS URBANÍSTICAS

TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA (m) D= DIÁMETRO CÍRCULO INSCRIBIBLE (m)	
	TIPO DE SUELO	
	SUELO NO URBANIZABLE NO ADSCRITO A RÉGIMEN DE ESPECIAL PROTECCIÓN CARÁCTER NATURAL O RURAL	SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	10.000 D - 30	15.000 D - 30
Uso industrial	30.000	----
Actuaciones de Interés Público	25.000	25.000

3. La **separación a linderos** con carácter general se fija en 10,00 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse a lindero o reducir esta distancia. En el caso de lindero con un Sistema General y, previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la Normativa de los Sistemas Generales marque.

4. Se prohíbe la realización de **cerramientos** de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 m. del eje de los caminos. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del Suelo No Urbanizable.

5. La **altura máxima edificable**, con carácter general, se fija en dos plantas (7,00 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección. Para las edificaciones de Utilidad Pública e Interés Social se puede permitir una altura máxima de tres plantas o, en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.

6. La **ocupación máxima permitida**, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, se fija a continuación en el cuadro adjunto, incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas. Para viviendas se establece una ocupación máxima de 300 m².

TIPO DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	TIPO DE SUELO	
	SUELO NO URBANIZABLE NO ADSCRITO A RÉGIMEN DE ESPECIAL PROTECCIÓN CARÁCTER NATURAL O RURAL	SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	3%	1%
Uso industrial	1%	---
Actuaciones de Interés Público	1%	1%

7. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

8. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

9. En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante cualquier **sistema de depuración** individual o colectivo, lagunas de aireación y decantación o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

10. Las actividades en el Suelo No Urbanizable que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de **aparcamiento** en el interior de la parcela.

6.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Artículo 42.- Condiciones Particulares de Edificación de las obras o instalaciones anejas a la explotación de la finca.-Casetas para guarda de aperos.

1. Definición: Se entienden como tales las construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.

2.- En las fincas de superficie igual o mayor que 2.500 m², (en parcelas históricas) se podrá autorizar una caseta para guarda de aperos, siempre que no supere una superficie construida máxima de 30 m², no supere una altura total máxima de 4 m., tenga una sola ventana con unas dimensiones máximas de 30 por 30 centímetros, y diste como mínimo 4 m. de los linderos de la finca.

Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuados a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.

3.-En las fincas de superficie inferior a 2.500 m² no se podrá levantar ninguna construcción de este tipo.

En estas parcelas, Se podrán instalar **casetas móviles** para almacenar aperos y útiles de trabajo, de 4 m² como máximo, y 3 m de altura

f) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, y carreteras .

Artículo 43.- Condiciones Particulares de Edificación de los establos, residencias y criaderos de animales

1. Definición: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, en estabulación permanente.

2. Con el objeto de reducir el riesgo de enfermedades o afecciones derivadas de este tipo de actividades, toda construcción que sirva de alojamiento de los animales anteriormente citados, deberán guardar las siguientes distancias mínimas, salvo que la legislación específica establezca otra mayor.

a) La distancia mínima de las explotaciones ganaderas con respecto a las construcciones en las que se produzca presencia habitual de personas y que no están relacionadas con las actividades ganaderas, deberá de ser al menos :

- Con respecto al núcleo de Alfarnate 2 Km
- Con respecto a otras construcciones 0,5 Km

b) Otras explotaciones con alojamiento de animales.

- Se establece una distancia mínima de 1,5 Km.

3.- En cuanto a las construcciones o dependencias de este tipo existentes en el núcleo urbano de Alfarnate, se concede una moratoria de 3 años a partir de la entrada en vigor de esta normativa urbanística para que dichos establecimientos puedan abandonar su actual ubicación y se adecuen en cuanto a las distancias mínimas, a lo establecido en el presente documento.

Una vez superado el periodo de moratoria, los establecimientos de este tipo que permanezcan ubicados en el núcleo urbano serán considerados en situación legal de fuera de ordenación, y en ellos no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

6.5.-NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 44.- Normas particulares del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Legislación de Vías Pecuarias (SNUP-VP)

1. Las vías pecuarias se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de acuerdo con la legislación sectorial vigente y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la citada normativa sectorial.

2. De acuerdo con dicha normativa, se establecen como **usos compatibles** los siguientes, siempre que permitan el normal tránsito del ganado:

- a) usos tradicionales de carácter agrícola
- b) plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales
- c) conservación de las masas vegetales autóctonas
- d) comunicaciones rurales

3. Son **usos complementarios** aquéllos que respetando la prioridad del tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

4. A estos efectos, la Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y su desarrollo reglamentario serán de aplicación en los suelos por los que discurren las Vías Pecuarias, Vereda de Zafarraya, Vereda de Archidona o del Fraile, Vereda de Alfarnatejo o del Lagar de Olmedo, y la Colada o Reposadero de Las Listas que atraviesan el término municipal según se grafía en el plano de clasificación del término municipal.

Vereda de Zafarraya	20,89
Vereda de Archidona o del Fraile	20,89
Vereda de Alfarnatejo o del Lagar de Olmedo	20,89
Colada o Reposadero de Las Listas	100,00

Artículo 45.- Normas Particulares del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por legislación forestal – Monte Público (SNUP-MP)

- 1. Constituyen esta categoría de protección el Monte Público catalogados **Sierra de Enmedio**”; MA-30050 según se grafía en el plano de clasificación del término municipal.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los límites de los montes públicos no deslindados serán los establecidos por el presente planeamiento urbanístico. No obstante, con la aprobación definitiva del deslinde administrativo por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma se entenderá que la delimitación que en el mismo se establezca sustituirá a la establecida en el presente P.G.O.U. sin necesidad de proceder a su modificación.

2. El uso público de estos terrenos forestales será preferentemente el de actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los mismos y sus recursos y ecosistemas.

A estos efectos **se permitirán** las siguientes actuaciones en los términos previstos en el Reglamento Forestal de Andalucía:

a) **Parques forestales:** constituidos por espacios forestales de extensión suficiente para permitir la realización de múltiples actividades en el medio natural, disponiendo de los equipamientos e infraestructuras de apoyo necesarios a tal fin.

b) **Adecuaciones recreativas:** Destinadas a proporcionar servicios básicos a los usuarios recreativos del monte, incluyendo, entre otros, suministro de agua, servicios higiénicos, mesas y asientos, estacionamiento de vehículos y circuitos para ejercicio físico.

c) **Zonas de acampada:** En las que se autoriza la instalación de tiendas de campaña por breves períodos de tiempo y que pueden dotarse de instalaciones mínimas en cuanto a servicios higiénicos, suministro de agua y otros similares.

d) **Aulas de la naturaleza:** Destinadas a fines esencialmente educativos y compuestas por las instalaciones precisas para albergar los usos propuestos y los servicios anexos, incluido, en su caso, la guardería correspondiente.

e) **Senderos:** Para canalizar las actividades de marcha y excursionismo, tanto a pie como en bicicleta o con caballerías, incluyendo las señales e indicaciones destinadas a facilitar su utilización y las actuaciones de menor entidad destinadas a mejorar su conservación o seguridad.

3. La implantación de cualquiera de las actuaciones permitidas en dichos terrenos requerirá, con carácter previo a la solicitud de licencia municipal de obras, la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 46.- Normas Particulares del Suelo o Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación de Patrimonio Histórico (SNUP-PH)

1. Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) de acuerdo con la Ley de 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, aquellos bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico

NORMAS URBANÍSTICAS

Andaluz de acuerdo con la Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía y los incluidos en el inventario de patrimonio de la Junta de Andalucía. Las normas que regulan esta categoría de suelo quedarán establecidas en el documento de aprobación inicial del presente P.G.O.U.

A estos efectos, le será de aplicación la citada normativa sectorial a los bienes relacionados en el art. 31, apartado a.3).

2. Los suelos clasificados como SNUP-PH gozarán de un grado de protección integral, tanto arquitectónico como arqueológico según se establece en la legislación de Patrimonio Histórico. Toda actuación realizada en estos espacios deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Artículo 47.- Normas Particulares del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación de Espacios Naturales Protegidos - (SNUP-LIC)

1. Constituyen esta categoría de protección todos los terrenos incluidos en el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) **Sierra de Camarolos (ES6170012)** protegidos en virtud de la Directiva Hábitat traspuesta a nuestro ordenamiento jurídico por el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre.

Los límites de dicho espacio, que abarcan una superficie de 909, 27 Ha., se grafían en el plano de clasificación del término municipal.

2. En estos espacios no podrán realizarse actos que supongan una transformación sensible de la realidad física y biológica de los terrenos. A estos efectos, cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de los mencionados Lugares de Importancia Comunitaria deberá ser previamente autorizada por la Consejería de Medio Ambiente.

3. Los límites de estos espacios así como su regulación de usos serán los establecidos por el presente planeamiento urbanístico. No obstante, con la aprobación por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma de un Plan de Ordenación de dichos espacios o figura equivalente se entenderá que la delimitación de los LIC que en la misma se establezca así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente P.G.O.U. sin necesidad de proceder a su modificación.

Artículo 48.- Normas Particulares del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el P.E.P.M.F. -Espacios de Protección Especial Compatible. Complejos Serranos de Interés Ambiental.

1. Tienen consideración de Espacios de Protección Especial Compatible aquellas zonas en las que, por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

NORMAS URBANÍSTICAS

2. Los espacios sujetos a este tipo de protección en el término municipal son Complejos Serranos de Interés Ambiental los cuales se encuentran regulados en el P.E.P.M.F. en los siguientes términos:

En el término municipal se protege especialmente el **Complejo Serrano de Interés ambiental CS-5- Sierra de Camarolo-Las Cabras**, y **Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-17- Altos de Alfarnatejo-Alhama**, en las mitades noroeste y suroeste del municipio respectivamente.

3. La regulación de usos así como las normas específicas de protección son las derivadas de la Norma 39 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia.

Según la norma 39 del PEPMF, son Complejos Serranos los espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, en los que la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo. También se incluyen, aquellos espacios que aún no teniendo una cubierta forestal importante, presentan un relieve de notable incidencia paisajística.

4. Se consideran como **usos incompatibles** en esta clase de suelo:

- a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- b) Los parques de atracciones.
- c) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las guardería.
- d) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.
- e) La tala de árboles para transformación de usos

5. Se consideran los siguientes **usos compatibles**:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un Proyecto de Impacto Ambiental.
- c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y un Estudio de impacto Ambiental.
- d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

NORMAS URBANÍSTICAS

- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 27.
- f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:
- No situarse a distancias mayores de 1 Km. Del núcleo de población más próximo.
 - No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
 - No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
 - Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.
- En cualquier caso será preceptivo con la documentación del proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en el Norma 27.
- h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimientos de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:
- La explotación a la que esté vinculada se sitúa a menos de 2 kms. de un núcleo de población.
 - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacio protegido.
 - El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.
- i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en al Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

No obstante todos los usos compatibles que se implanten en esta clase de suelo cumplirán las determinaciones de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental Andaluza.

Artículo 49.- Normas Particulares del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido-Protección Arqueológica (SNUP-AO):

Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y

NORMAS URBANÍSTICAS

con delimitación de sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que, por hallazgos casuales posteriores fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe favorable de técnico competente y en cumplimiento de la legislación sectorial vigente, según se grafía en el plano de clasificación del término municipal.

Las normas que regulan esta categoría de suelo se establecerán en el documento de aprobación inicial del presente P.G.O.U.

Artículo 50.- Normas Particulares del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido - Interés Paisajístico. (SNUP- IP)

1. En éste espacio no se permitirán mas construcciones e instalaciones, que aquellas que estén intimamente relacionadas a las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los miradores y los usos forestales.

2.- Tampoco estarán permitidos:

- a) Los movimientos de tierras que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o mejora ambiental del lugar..
- b) Nuevos trazados de infraestructuras, tendidos eléctricos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas, excepto aquellos necesarios para las construcciones e instalaciones permitidas.

Artículo 51.- Normas Particulares del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido - Espacios de Interés Ambiental. (SNUP-IA)

En esta clase de suelo se consideran como **usos incompatibles** los siguientes:

- a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- b) Los parques de atracciones.
- c) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las guardería.
- d) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.
- e) La tala de árboles para transformación de usos

Se consideran los siguientes **usos compatibles**:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

NORMAS URBANÍSTICAS

- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un Proyecto de Impacto Ambiental.
- c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y un Estudio de impacto Ambiental.
- d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.
- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 27.
- f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:
- No situarse a distancias mayores de 1 Km. Del núcleo de población más próximo.
 - No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
 - No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
 - Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.
- En cualquier caso será preceptivo con la documentación del proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en el Norma 27.
- h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimientos de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:
- La explotación a la que esté vinculada se sitúa a menos de 2 kms. de un núcleo de población.
- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacio protegido.

NORMAS URBANÍSTICAS

El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

- i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

No obstante todos los usos compatibles que se implanten en esta clase de suelo cumplirán las determinaciones de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental Andaluza.

M^a Carmen Moreno Avilés
Arquitecta Directora
Oficina Provincial de Planeamiento

M^a del Mar Carrión Ramírez
Arquitecta Coordinadora
Oficina Provincial de Planeamiento

Antonio Navarro Ruiz
Asesor Jurídico
Oficina Provincial de Planeamiento