

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN de 14 de marzo de 2016, por la que se dispone la publicación de la Orden de 15 de junio de 2015, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación Estructural núm. 11 de Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, relativa a la normativa del suelo no urbanizable.

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 15 de junio de 2015, aprobó definitivamente la Modificación estructural núm. 11 del PGOU de Málaga, relativa a la normativa del suelo no urbanizable, de acuerdo con el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

2. El artículo 41.1 de la LOUA establece que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

Con fecha de 19 de junio de 2015 inscribió y depositó el instrumento de planeamiento como nota marginal núm. 38, en la inscripción núm. 3/2011, correspondiente a la Revisión del PGOU de Málaga, en el Registro municipal de instrumentos urbanísticos. Con fecha de 10 de septiembre de 2015 la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga inscribió y depositó el instrumento de la modificación del PGOU de Málaga, asignándole el número de registro 6583, en la sección de instrumentos de planeamiento del Libro Registro de Málaga, instando al órgano competente para disponer su publicación oficial.

3. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud del artículo 13 del Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, resulta competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con las disposiciones legales y vigentes de general aplicación,

D I S P O N G O

Único. Publicar la Orden de 15 de junio de 2015, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación Estructural núm. 11 del PGOU de Málaga, relativa a la normativa del suelo no urbanizable; junto con su normativa urbanística que se publicará como Anexo de esta orden.

Sevilla, 14 de marzo de 2016

JOSÉ GREGORIO FISCAL LÓPEZ
Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

«ORDEN DE 15 DE JUNIO DE 2015 POR LA QUE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL NÚM. 11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA RELATIVA A LA NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE

A N T E C E D E N T E S

1. El planeamiento vigente en el municipio de Málaga es la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011 (BOJA núm. 29, de 10 de febrero de 2011); y publicada su Normativa Urbanística por Orden de 28 de julio de 2011 (BOJA núm. 170, de 30.08.11).

La planificación subregional aplicable a la ciudad de Málaga es el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga y se crea su comisión de seguimiento, aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de julio (BOJA núm. 114, de 23.7.09).

2. El Ayuntamiento de Málaga, por Acuerdo del Pleno de 31 de octubre de 2013, aprobó inicialmente el documento denominado "Modificación núm. 11 de las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU, Título VI artículo 6.3.4.; Título XIV artículos 14.1.12, 14.1.13, 14.1.18, 14.4.3, 14.4.4. y 14.4.6." y someterlo a información pública. Posteriormente, el documento ha sido objeto de dos aprobaciones provisionales por el Pleno del Ayuntamiento, las de 27 de marzo y 27 de noviembre de 2014, respectivamente.

Con fecha de 16 de abril de 2014, ha tenido entrada en el registro general de Consejería un oficio de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, en el que se aportaba la documentación técnica y administrativa de esta modificación estructural núm. 11 y se solicitaba su aprobación definitiva.

Finalmente, con fecha de 16 de enero de 2015, se registro de entrada un nuevo oficio de la Gerencia Municipal del Ayuntamiento, en contestación al oficio de 14 de mayo de 2014 de la Dirección General de Urbanismo, por el que se completaba la documentación del expediente y se solicitaba de nuevo su aprobación definitiva.

3. El presente expediente tiene por objeto la modificación de una serie de artículos del Título XIV Régimen del Suelo No Urbanizable y del artículo 6.3.4 de la Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga, con el fin de posibilitar el uso de obras públicas ordinarias, la implantación, ejecución y mantenimiento de infraestructuras de servicios, dotaciones y equipamientos públicos y las instalaciones de suministro de carburantes para automóviles, afectando, en parte, a la normativa de suelo no urbanizable de especial protección y, por lo tanto, a determinaciones propias de la ordenación estructural, conforme al artículo 10.1.A) h) de la LOUA.

4. Con fecha de 13 de mayo de 2015 la Dirección General de Urbanismo informó favorablemente la presente innovación, una vez visto el informe de su Servicio de Planeamiento Urbanístico de 13 de marzo de 2015, en el que se destacaba su adecuación a la normativa urbanística y encontrarse debidamente justificadas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de los municipios identificados como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); en relación con el artículo 4.3 a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 7.1 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo. Este expediente se tramita como innovación, y en concreto como modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), entendiéndose que no se trata de una revisión al no suponer una alteración sustancial de la ordenación estructural establecida por el citado planeamiento general, sin perjuicio de que algunas de sus determinaciones afecten a dicha ordenación estructural, conforme a lo regulado en el artículo 10.1.A de la LOUA.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con el informe de la Dirección General de Urbanismo de 13 de mayo de 2015,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación núm. 11 del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, que tiene por objeto la introducción de una serie de modificaciones en la regulación del suelo no urbanizable establecida en los artículos 6.3.4, 14.4.3, 14.4.4, 14.4.6, 14.4.8, 14.4.9, 14.4.10, 14.4.11, 14.4.12, 14.4.14, 14.5.2 y 14.5.3 de la Normativa Urbanística del PGOU, de conformidad con el artículo 33.2.a) de la LOUA.

Segundo. Esta orden se notificará al Ayuntamiento de Málaga y se publicará junto con su normativa urbanística en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, una vez resuelto por el Delegado Territorial la inscripción y depósito previo del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra esta orden, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sevilla, 15 de junio de 2015. Fdo.: María Jesús Serrano Jiménez, Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en funciones».

ANEXO NORMATIVO

TÍTULO VI

REGULACIÓN DE USOS Y SISTEMAS

CAPÍTULO TERCERO

Uso productivo

Artículo 6.3.4. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.

Se considera como un caso singular dentro del uso industrial y como tal será tratado.

Para autorizarse su instalación deberá tramitarse un «Plan Especial», en el que se garantice la resolución de las condiciones de accesibilidad, protección, impacto ambiental, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen. En ningún caso el índice de edificabilidad superará al de la zona en que se sitúe.

Al no ser un uso específicamente previsto en ninguna de las diferentes calificaciones de suelo, será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia u oportunidad de su instalación, y por consiguiente de la tramitación del Plan Especial referido en el párrafo anterior. Por ello, la denegación del trámite del Plan Especial, no dará lugar a ningún tipo de indemnización.

Para las zonas calificadas como MC o CTP la instalación solamente podría tramitarse si se sitúa en una manzana exclusiva, o en el extremo de una manzana, siempre y cuando se resuelva convenientemente la medianería con las edificaciones colindantes.

En el suelo no urbanizable, este tipo de instalaciones, se entienden incluidas dentro de la «ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios, dotaciones y equipamientos públicos», por lo que podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 52 de la LOUA previa la tramitación del Plan Especial de Actuación de Interés Público, según lo señalado en el artículo 14.1.13 y en la sección tercera del capítulo primero del título XIV del PGOU, en las siguientes zonas cuyo uso se considera admisible:

1. Áreas de Interés Forestal, con las condiciones del artículo 14.4.3. siguientes: A efectos de salvaguardar las condiciones naturales de las zonas forestales y repobladas, se deberá presentar análisis de efectos ambientales justificativo de la no afección a los elementos forestales, y de prevención de los riesgos de erosión y de incendio, así como un Plan de reforestación con presupuesto y plazo, aprobado por el Organismo competente, si no estuviera forestado.

2. Suelos de Vega. Llanuras de Inundación.

3. Áreas de Potenciación de la Diversidad. Riberas de reforestación. siempre que no constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, ni riesgos para las poblaciones y aprovechamientos inferiores, ni ocupen los cauces o constituyan un obstáculo para la circulación de las aguas.

4. Suelos con pendientes mayores del 30%.

5. Áreas de Sensibilidad Paisajística.

6. Suelo Agrícola.

7. Regadíos del Guadalhorce.

8. Áreas de Transición, con las condiciones del artículo 14.4.14 siguientes: A efectos de salvaguardar las condiciones naturales de las zonas forestales y repobladas, se deberá presentar análisis de efectos ambientales justificativo de la no afección a los elementos forestales, y de prevención de los riesgos de erosión y de incendio, así como un Plan de reforestación con presupuesto y plazo, aprobado por el Organismo competente, si no estuviera forestado.

Por tal supuesto, no regirán más condiciones de la edificación que la separación a linderos de la parcela, que se fija en 10 metros, la altura máxima de la edificación fijada en 7 metros y en 10 metros para el resto, y la condición de que las edificaciones habrán de armonizar con el paisaje en que se sitúen. Se establece para este caso una parcela mínima de 5.000 m².

TÍTULO XIV

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO

Régimen General del Suelo No Urbanizable

Sección 2.ª Usos y actividades sin la consideración de actuaciones de interés público

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

1. Sin necesidad de aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación, sólo podrán realizarse las construcciones o instalaciones destinadas a:

1.1. Las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la LOUA.

1.2. Implantación, ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios, para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

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

2. Su definición, así como sus condiciones de parcelación, uso, construcción y tramitación, serán aquellas que correspondan en función del tipo de suelo no urbanizable en que se ubiquen y las indicadas en la legislación competente.

3. En el resto de usos admisibles en cada categoría de suelo, así como la implantación, ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios, para las que la legislación sectorial no establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística, las promovidas desde el ámbito privado relacionadas con las infraestructuras de comunicaciones, como las estaciones de servicio y los hoteles de carretera, serán tramitadas como Actuaciones de Interés Público.

4. Será necesaria, también, la tramitación de un Proyecto de Actuación para las construcciones residenciales aisladas, vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero.

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

En suelo no urbanizable y específicamente donde así lo permitan estas Normas, y con el procedimiento que se establece en ellas, podrán realizarse las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la LOUA, y la implantación y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos de carácter público, que precisen localizarse en dicha clase de suelo, las cuales se realizarán con las características propias de su función y de su específica legislación reguladora, y no darán lugar a la formación de núcleos de población.

Sección 3.ª Actuaciones de interés público

Artículo 14.1.18. Actuaciones de interés público.

1. Requisitos.

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

1.1. Utilidad pública o interés social.

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

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

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

2. Objeto.

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

2.1. La implantación en este suelo de infraestructuras y servicios, en los que no contemple su normativa mecanismos de coordinación con la ordenación urbanística, y de dotaciones o equipamientos de carácter público, que inexcusablemente hayan de situarse en Suelo No Urbanizable.

2.2. Los siguientes usos industriales, terciarios o turísticos:

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

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

b) Actividades de reutilización de residuos inertes, escombros etc.

c) Actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidos su transporte y distribución.

d) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y de esparcimiento, religiosas y de bienestar social, tales como:

- Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hotels y asimilados.
- Establecimiento de hostelería, restauración y asimilados.
- Campamento de turismo, campings e instalaciones similares.
- Centros sanitarios y científicos.
- Servicios funerarios y cementerios.
- Centros deportivos.
- Centros educativos.
- Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas.

CAPÍTULO CUARTO

Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y urbanística. Zonas de protección territorial

Sección 2.ª Los Montes de Málaga

Artículo 14.4.3. Áreas de Interés Forestal.

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

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

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

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

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

1. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

1.1. Obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA, la implantación de infraestructuras y servicios, así como las dotaciones y equipamientos de carácter público.

1.2. Vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos forestales. Cuando la finca en que se ubique tenga realizada la explotación forestal en su totalidad.

1.3. Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos forestales e instalaciones ligadas a la transformación y almacenajes de productos forestales.

1.4. Construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, recreativas o de investigación relacionadas con el entorno forestal.

1.5. Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales.

1.6. Centros Sanitarios que resulten aconsejables instalar en dicho medio (Sanatorios).

1.7. Establecimientos hoteleros, hosteleros y asimilados.

1.8. Campamento de turismo, campings, instalaciones similares que en el caso de superar las 100 plazas habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno y se especifiquen o justifiquen los servicios en instalaciones.

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

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

- Mantener una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 metros que podrá estar incluido en dicha franja.

- Disponer preferentemente en la zona edificada o urbanizada de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1 (anchura mínima libre de 3,5 metros; altura mínima libre o gálibo de 4,5 metros; capacidad portante de vial de KN/m²; sobreechancho en curvas). Cuando esto no sea posible, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

2. Condiciones de edificación:

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará una superficie mínima, de 150.000 m² para todos los usos.

2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 m. lineales.

2.3. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.

2.4. Edificabilidad máxima 0,10 m²c/m²s.

2.5. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 0,3% de la parcela para uso de vivienda y 8 % para el resto de actuaciones o instalaciones,

2.6. La superficie ocupada por urbanización y aparcamientos será como máximo de un 5% adicional.

2.7. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.

2.8. Techo máximo construido para actuación de vivienda ligada a la explotación y todas las instalaciones complementarias 300m²c.

2.9. Las infraestructuras y servicios no cumplirán otras condiciones de parcelación, edificabilidad y ocupación que las que se regulan en el art. 6.3.4 para el caso de instalación de suministro de carburantes, y las que se establezcan en el correspondiente Plan Especial.

Artículo 14.4.4. Suelos de Vega. Llanuras de inundación.

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

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

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

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

1. Condiciones de uso.

Se consideran admisibles los siguientes usos:

1.1. Obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA y la implantación de infraestructuras y servicios.

1.2. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes y normas de los organismos competentes en materia de agricultura.

1.3. Edificios públicos o privados singulares vinculados a actividades especiales educativas relacionadas con la producción o investigación agraria.

1.4. Vivienda unifamiliar ligada a la explotación agrícola. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación como regadío al cien por cien (100 por 100).

1.5. Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se mantendrá el parcelario existente a la aprobación inicial del presente Plan General, con una superficie mínima, en cualquier caso, de 5.000 m² para las instalaciones no

residenciales ligadas a las actividades de explotación agrícola o ganadera, 30.000 m², para el uso de vivienda y de 100.000m² para el resto de los usos. A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola, conforme a la legislación agraria, que queden por debajo de esta superficie mínima.

2.2. Superficie máxima ocupada, por construcción y/o instalaciones y área urbanizada, por parcela: 1,6% para el uso de viviendas y 2% para el resto de los usos.

2.3. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá mantener su uso agrícola.

2.4. Distancia mínima a linderos: 20 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias, y 40 metros en el resto de los usos.

2.5. Separación a cualquier otra edificación 40 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias y 80 metros en el resto de los usos.

2.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m²c.

2.7. Las infraestructuras y servicios no cumplirán otras condiciones de parcelación, edificabilidad y ocupación que las que se regulan en el art.º 6.3.4 para el caso de instalación de suministro de carburantes, y las que se establezcan en el correspondiente Plan Especial.

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

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

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

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

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

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

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

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

Por tanto, no se permitirán en estas zonas, que se delimitan coincidentes con las zonas de policía de la Ley de Aguas, edificaciones de carácter permanente, salvo las que se mencionan a continuación, permitidas por el organismo de cuenca, y se acometerán planes de reforestación por la Administraciones competentes.

Integran la zona las franjas de 100 metros a cada lado de los cauces relevantes del municipio fuera de los ámbitos clasificados como suelo urbano o urbanizable, en los que, independientemente de la tutela que ejerce la Administración hidráulica, se establece un régimen urbanístico de especial protección en orden a sus valores hidrológicos, ambientales y paisajísticos y a la especial fragilidad de estos espacios. En base a dicho régimen se podrán autorizar las siguientes construcciones, instalaciones y obras en estos espacios:

1. Cercas, vallados e infraestructuras vinculadas a una explotación agraria, siempre que no constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, ni riesgos para las poblaciones y

aprovechamientos inferiores, ni ocupen los cauces o constituyan un obstáculo para la circulación de las aguas excepto en el caso de las captaciones de aguas y pequeños azudes al servicio de una única explotación debidamente autorizados.

2. Obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA, así como la implantación de infraestructuras y servicios que no provoquen los riesgos u obstáculos relacionados en el apartado 1).

3. Piscifactorías.

4. Áreas recreativas, granjas-escuela y campamentos de turismo, siempre que los edificios y construcciones se sitúen fuera de la zona y en ésta tan sólo se localicen los espacios libres de la instalación.

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

Artículo 14.4.8. Suelos con pendientes mayores del 30%.

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

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

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

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

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

1. Condiciones de Uso.

1.1. Se permitirán los siguientes usos.

a) Obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA, así como la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

b) Edificaciones ligadas a la actividad agroforestal.

c) Vivienda unifamiliar ligada, por su dimensión y naturaleza, a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca, y se ajusten a los planos y programas de los organismos competentes. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación al cien por cien (100 por 100).

1.2. Las actuaciones de interés público siguientes.

a) Infraestructuras y servicios sin procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística, así como las dotaciones y equipamientos de carácter público.

b) Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados.

c) Establecimientos de hostelería, restauración y asimilados.

d) Campamentos de turismo, campings e instalaciones similares.

e) Centros sanitarios.

f) Centros deportivos no extensivos.

g) Actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza.

h) Actividades de reutilización de residuos inertes, escombros, etc.

i) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.

j) Antenas.

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

2. Condiciones de edificación.

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

a) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga: 30.000 m².

- b) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 30.000 m².
- c) Otras actuaciones de Interés Público, no de servicios: 100.000 m².
- d) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 100.000 m².
- e) Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 300.000 m².

2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 20. La distancia entre edificaciones e instalaciones será de 80 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 40 metros.

2.3. La superficie ocupada por la edificación, o instalaciones será como máximo.

- a) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 50%.
- b) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 0,5%.
- c) Edificaciones en actuaciones de interés público: 8%.
- d) Urbanización y aparcamientos en actuación de interés público: 5%.

2.4. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.

2.5. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m²c.

2.6. El máximo para edificaciones de interés público: 0,10 m²c/m²s.

2.7. Las infraestructuras y servicios no cumplirán otras condiciones de parcelación, edificabilidad y ocupación que las que se regulan en el artº 6.3.4 para el caso de instalación de suministro de carburantes, y las que se establezcan en el correspondiente Plan Especial.

Artículo 14.4.9. Áreas de Sensibilidad Paisajística.

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

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

1. Condiciones de Uso.

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

Las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, requieren para su autorización la presentación de un estudio paisajístico, que se incorporará al análisis de efectos ambientales, en el que se demuestre el mínimo impacto visual de la instalación desde cualquier carretera o lugar de afluencia de personas del entorno cercano o lejano. La superficie no ocupada que será reforestada deberá disponerse de forma que se reduzca al máximo tal contemplación desde dichos lugares. Deberán cumplirse, especialmente en esta zona, las condiciones del art. 14.1.22.6) de este PGOU.

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

2. Condiciones de edificación.

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

- a) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga: 30.000 m².
- b) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 30.000 m².
- c) Actuaciones de Interés Público, no de servicios: 150.000 m².
- d) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 150.000 m².
- e) Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 150.000 m².

2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 20. La distancia entre edificaciones e instalaciones de fuentes energéticas renovables será de 80 metros lineales para todos los usos.

2.3. La superficie ocupada por la edificación, urbanización o instalaciones será como máximo:

- a) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 50%.
- b) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 0,3%.
- c) Edificaciones en actuaciones de interés público: 8%.
- d) Urbanización y aparcamientos en actuación de interés público: 5%.

2.4. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.

2.5. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m²c.

2.6. El máximo para edificaciones de interés público: 0,10 m²c/m²s.

2.7. Las infraestructuras y servicios no cumplirán otras condiciones de parcelación, edificabilidad y ocupación que las que se regulan en el art. 6.3.4 para el caso de instalación de suministro de carburantes, y las que se establezcan en el correspondiente Plan Especial.

Artículo 14.4.10. Suelo Agrícola.

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

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

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

1. Condiciones de uso.

Se consideran admisibles los siguientes usos:

1.1. Obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA, así como la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

1.2. Vivienda unifamiliar ligada, por su dimensión y naturaleza, a la explotación agrícola de la finca, y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación al cien por cien (100 por 100).

1.3. Todo tipo de Actuación de Interés Público, de las permitidas en este PGOU.

2. Condiciones de edificación.

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

a) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga: 5.000 m².

b) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 30.000 m².

c) Otras actuaciones de Interés Público, no de servicios: 100.000 m².

d) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 30.000 m².

e) Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 300.000 m².

2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 20 metros lineales para las viviendas, las instalaciones agropecuarias y para las instalaciones para la generación mediante fuentes energéticas renovables y 40 metros para el resto de las actuaciones de interés público. La distancia entre edificaciones o instalaciones será de 40 metros lineales para las primeras y 80 metros para las demás.

2.3. La superficie ocupada por la edificación, urbanización o instalaciones será como máximo:

- a) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 50%.
- b) Otras actuaciones de interés público: 8%.
- c) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 1,6%.
- d) Urbanización y aparcamientos en edificios de interés público: 5%.

2.4. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá mantener el uso agrícola.

2.5. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m²c.

2.6. El máximo para edificaciones de interés público: 0'10 m²/m².

2.7. Las infraestructuras y servicios no cumplirán otras condiciones de parcelación, edificabilidad y ocupación que las que se regulan en el Artº 6.3.4 para el caso de instalación de suministro de carburantes, y las que se establezcan en el correspondiente Plan Especial.

A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola, conforme a la legislación agraria, que queden por debajo de esta superficie mínima.

Artículo 14.4.11. Usos especiales.

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

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

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

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

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

Las zonas previstas con tales usos especiales son las siguientes:

1. Zona de demostración de maquinaria de minería, obra pública y construcción: la mayoría de los terrenos delimitados en esta zona han sido declarados de utilidad pública e interés social en dos expedientes. Queda por autorizar una pequeña ampliación para la que habrá de tramitarse proyecto de actuación.

2. Parque solar municipal: En estos terrenos municipales está prevista una gran instalación vinculada a la generación mediante fuentes energéticas renovables. Su autorización se realizará mediante la tramitación de un Plan Especial. Sin necesidad de dicho Plan Especial, y siempre que sea autorizado por el Organismo Municipal de gestión del Parque Solar, podrán ser autorizadas las obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA.

3. Cantera de la Fábrica de Cemento de la Araña: Se han delimitado en esta zona la mayoría de los terrenos de la cantera existente ya autorizada. Se excluyen de tal delimitación el cerro Juan, los terrenos próximos a la autovía y los de la ladera este cuya excavación puede suponer un impacto paisajístico importante. La delimitación exacta de la zona, única que puede ser explotada, con independencia de las autorizaciones administrativas ya obtenidas, vendrá determinada por un Plan Especial que habrá de redactarse, que incluirá un estudio paisajístico, así como el plan de regeneración de la cantera.

4. Cantera provisional de Mendieta: Cantera con proyecto de explotación, cuyo material está siendo utilizado para las obras de ampliación del aeropuerto. Finalizará su actividad cuando termine la obra, quedando entonces incluida en la zona de suelos con pendientes de más del 30% de pendiente.

5. Plan Especial para la delimitación del EQ-3 del POTAUM, de carácter ambiental, y otros usos educativos y compatibles: Se delimita este Plan Especial en Suelo No Urbanizable, con el fin de localizar el EQ-3 del POTAUM de carácter ambiental, así como otros usos de equipamiento, educativos y compatibles con los educativos y ambientales, a través del procedimiento de Actuación de Interés Público, cumpliendo el artículo 52 y concordantes de la LOUA.

Sección 3.ª Regadíos del Guadalhorce

Artículo 14.4.12. Regadíos del Guadalhorce.

Son los Suelos Agrícolas de Regadío situados sobre las llanuras de inundación del Guadalhorce, expresamente delimitados en el POTAUM y en este Plan General.

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

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

1. Condiciones de uso.

Se consideran admisibles los siguientes usos:

1.1. Obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA, y la implantación de infraestructuras y servicios.

1.2. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes y normas de los organismos competentes en materia de agricultura y tengan realizada íntegramente la explotación de la finca en regadío.

1.3. Edificios públicos o privados singulares vinculados a actividades especiales educativas relacionadas con la producción o investigación agraria.

1.4. Vivienda unifamiliar ligada, por su dimensión y naturaleza, a la explotación agrícola de la finca, y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación como regadío al cien por cien (100 por 100) de toda la finca.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se mantendrá el parcelario existente a la aprobación inicial del presente Plan General, con una superficie mínima, en cualquier caso, de 5.000 m². para las instalaciones no residenciales ligadas a las actividades de explotación agrícola o ganadera, 30.000 m². para el uso de vivienda y de 100.000 m². para el resto de los usos. A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola, conforme a la legislación agraria, que queden por debajo de esta superficie mínima.

2.2. Superficie máxima ocupada, por construcción y/o instalaciones y área urbanizada, por parcela: 1,6 % para el uso de vivienda y 2% para el resto de los usos.

2.3. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá mantener su uso agrícola.

2.4. Distancia mínima a linderos: 20 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias, y 40 metros en el resto de los usos.

2.5. Separación a cualquier otra edificación 40 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias y 80 metros en el resto de los usos.

2.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m²c.

2.7. Las infraestructuras y servicios no cumplirán otras condiciones de parcelación, edificabilidad y ocupación que las que se regulan en el art. 6.3.4 para el caso de instalación de suministros de carburantes, y las que se establezcan en el correspondiente Plan Especial.

Sección 4.ª Áreas de Transición

Artículo 14.4.14. Áreas de Transición.

En las Áreas de Transición, de este PGOU no han sido tenidas en cuenta las excepciones de crecimiento urbanístico o de implantación de usos industriales que permite el POTAUM, dadas sus condiciones paisajísticas y ambientales, así como de relieve, que solo permiten actividades relacionadas con su uso forestal y su calificación como monte público, siendo pues sus condiciones las mismas que en el resto de los montes públicos.

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

1. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

1.1. Obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA, la implantación de infraestructuras y servicios, así como las dotaciones y equipamientos de carácter público.

1.2. Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos forestales e instalaciones ligadas a la transformación y almacenajes de productos forestales.

1.3. Construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, recreativas o de investigación relacionadas con el entorno forestal.

1.4. Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales.

1.5. Campamento de turismo, campings, instalaciones similares que en el caso de superar las 100 plazas habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno y se especifiquen o justifiquen los servicios en instalaciones.

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

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

- Mantener una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 metros que podrá estar incluido en dicha franja.

- Disponer preferentemente en la zona edificada o urbanizada de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1 (anchura mínima libre de 3,5 metros; altura mínima libre o gálibo de 4,5 metros; capacidad portante de vial de KJ/m²; sobreebanco de curvas). Cuando esto no sea posible, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el párrafo anterior

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: a efectos de edificación se considerará una superficie mínima de 150.000 m², para todos los usos.

2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales.

2.3. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.

2.4. Edificabilidad máxima 0,10 m²/m².

2.5. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 8%.

2.6. La superficie ocupada por urbanización y aparcamientos será como máximo de un 5% adicional.

2.7. La superficie no ocupada por la edificación y urbanización deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o Plan Especial.

2.8. Las infraestructuras y servicios no cumplirán otras condiciones de parcelación, edificabilidad y ocupación que las que se regulan en el art. 6.3.4 para el caso de instalación de suministro de carburantes y las que se establezcan en el correspondiente Plan Especial.

CAPÍTULO QUINTO

Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y urbanística. Zonas de protección urbanística del PGOU

Sección 2.ª Suelos de Vega. Llanuras de inundación

Artículo 14.5.2. Suelos de Vega. Llanuras de inundación.

Se corresponden con los Suelos Agrícolas de Regadío situados sobre las llanuras de inundación del Campanillas y del Guadalhorce, aquellos que por su naturaleza y condicionantes geográficos, por los suelos donde se asientan, son notablemente productivos o susceptibles de serlo, delimitados por este Plan General y no protegidos por el POTAUM.

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

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

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

1. Condiciones de uso.

Se consideran admisibles los siguientes usos:

1.1. Obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA, y la implantación de infraestructuras y servicios.

1.2. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes y normas de los organismos competentes en materia de agricultura.

1.3. Edificios públicos o privados singulares vinculados a actividades especiales educativas relacionadas con la producción o investigación agraria.

1.4. Vivienda unifamiliar ligada a la explotación agrícola. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación como regadío al cien por cien (100 por 100).

1.5. Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se mantendrá el parcelario existente a la aprobación inicial del presente Plan General, con una superficie mínima, en cualquier caso, de 5.000 m² para las instalaciones no residenciales ligadas a las actividades de explotación agrícola o ganadera, 30.000 m², para el uso de vivienda y de 100.000m² para el resto de los usos. A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola, conforme a la legislación agraria, que queden por debajo de esta superficie mínima.

2.2. Superficie máxima ocupada, por construcción y/o instalaciones y área urbanizada, por parcela: 1'6 % para el uso de viviendas y 2% para el resto de los usos.

2.3. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá mantener su uso agrícola.

2.4. Distancia mínima a linderos: 20 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias, y 40 metros en el resto de los usos.

2.5. Separación a cualquier otra edificación 40 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias y 80 metros en el resto de los usos.

2.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m²c.

2.7. Las infraestructuras y servicios no cumplirán otras condiciones de parcelación, edificabilidad y ocupación que las que se regulan en el art. 6.3.4 para el caso de instalación de suministro de carburantes y las que se establezcan en el correspondiente Plan Especial.

Sección 3.ª Áreas de Sensibilidad Paisajística

Artículo 14.5.3. Áreas de Sensibilidad Paisajística.

Corresponde estas áreas a los suelos, de similares características a los definidos en el art. 14.4.8, situados en la proximidad a la corona urbana de esta unidad. Junto a sus limitaciones como monte, su situación en esta corona, junto a las carreteras de circunvalación de la ciudad, y la exposición de sus vertientes que miran al mar, hacen de esta área un espacio de alta sensibilidad paisajística. La delimitación recoge un entorno inmediato de al menos mil quinientos metros cuyo límite varía en función de las líneas de cumbre situada al norte.

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

1. Condiciones de Uso.

Se permitirá los mismos usos que el artículo 14.4.8, excepto las actividades de reutilización de residuos inertes.

Las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, requieren para su autorización la presentación de un estudio paisajístico, que se incorporará al análisis de efectos ambientales, en el que se demuestre el mínimo impacto visual de la instalación desde cualquier carretera o lugar de afluencia de personas del entorno cercano o lejano. La superficie no ocupada que será reforestada deberá disponerse de forma que se reduzca al máximo tal contemplación desde dichos lugares. Deberán cumplirse, especialmente en esta zona, las condiciones del art. 14.1.22.6) de este PGOU.

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

2. Condiciones de edificación.

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

a) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga: 30.000 m².

b) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 30.000 m².

c) Actuaciones de Interés Público, no de servicios: 150.000 m².

d) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 150.000 m².

e) Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 150.000 m².

2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 20. La distancia entre edificaciones e instalaciones de fuentes energéticas renovables será de 80 metros lineales para todos los usos.

2.3. La superficie ocupada por la edificación, urbanización o instalaciones será como máximo:

- a) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 50%.
- b) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 0,3%.
- c) Edificaciones en actuaciones de interés público: 8%.
- d) Urbanización y aparcamientos en actuación de interés público: 5%.

2.4. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.

2.5. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m²c.

2.6. El máximo para edificaciones de interés público: 0,10 m²c/m²s.

2.7. Las infraestructuras y servicios no cumplirán otras condiciones de parcelación, edificabilidad y ocupación que las que se regulan en el art. 6.3.4 para el caso de instalación de suministro de carburantes, y las que se establezcan en el correspondiente Plan Especial.