

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO



ALMÁCHAR

APROBACIÓN INICIAL

OCTUBRE 2009

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009



AYUNTAMIENTO DE ALMÁCHAR



málaga.es DIPUTACIÓN

DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

OFICINA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO

INDICE GENERAL DEL PDSU DE ALMÁCHAR.

1.- Introducción 4

 1.1.- Antecedentes y Marco urbanístico de referencia 4

 1.2.- Objeto del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. 4

 1.3.- Documentación. 4

 1.4.- Equipo Redactor. 5

2.- Memoria Informativa..... 7

 2.1.- Caracterización Físico - Territorial 7

 2.2.- Encuadre jurídico administrativo del municipio..... 8

 2.3.- Análisis urbano..... 15

 2.4.- Infraestructuras urbanas. 22

 2.5.- Valoración y Diagnóstico 27

3.- Memoria Justificativa..... 31

 3.1.- Justificación de la figura de planeamiento adoptada..... 31

 3.2.- Fines y Objetivos del PDSU..... 31

 3.3.- Justificación de la delimitación propuesta criterios generales..... 32

 3.4.- Descripción de la delimitación propuesta. 33

 3.5.- Forma de ejecución prevista para el desarrollo del P.D.S.U..... 35

 3.6.- Superficie de la delimitación 35

 3.7.- Procedimiento de tramitación del P.D.S.U. 35

4.- Ordenanzas..... 39

 4.1.- Disposiciones de carácter general..... 39

 Artículo 1.- Ámbito territorial..... 39

 Artículo 2.- Vigencia 39

 Artículo 3.- Obligatoriedad 39

 Artículo 4.- Interpretación 39

 Artículo 5.- Clasificación del suelo 39

 Artículo 6.- Suelo Urbano 40

 Artículo 7.- Suelo No Urbanizable 40

 4.2.- Régimen jurídico, desarrollo y gestión..... 41

 Artículo 8.- Derechos y deberes básicos de los propietarios de suelo 41

 Artículo 9.- Desarrollo de la Delimitación de Suelo Urbano 42

 4.3.- Normas reguladoras de los usos 43

 Artículo 10.- Condiciones de uso del suelo 43

 Artículo 11.- Clasificación de los usos..... 43

 Artículo 12.- Uso Residencial 43

 Artículo 13.- Uso terciario: comercio y servicios 43

 Artículo 14.- Uso industrial 44

 Artículo 15.- Uso de Dotaciones públicas 44

 Artículo 16.- Uso rural 44

 4.4.- Normas generales reguladoras de la edificación..... 47

 Artículo 17.- Concepto y Normativa aplicable. 47

 Artículo 18.- Tipos de edificación 48

 Artículo 19.- Condiciones de uso 48

Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

Artículo 20.-	Condiciones relativas a la parcela	48
Artículo 21.-	Condiciones relativas a la posición de la edificación.	49
Artículo 22.-	Parámetros edificatorios.	49
Artículo 23.-	Medición de altura. Definiciones	51
Artículo 24.-	Criterios para la medición de alturas.....	53
Artículo 25.-	Condiciones relativas al diseño de los edificios.	56
Artículo 26.-	Edificaciones en el entorno de carreteras o vías pecuarias.....	59
4.5.-	Normas particulares de edificación.....	60
Artículo 27.-	Condiciones de edificación.	60
Artículo 28.-	Tipología edificatoria.....	60
Artículo 29.-	Condiciones de parcelación y edificación de la Edificación entre Medianeras 61	
Artículo 30.-	Condiciones de parcelación y edificación de la Edificación Aislada	61
4.6.-	Normas generales reguladoras de la urbanización	62
Artículo 31.-	Red viaria.....	62
Artículo 32.-	Abastecimiento de agua.	63
Artículo 33.-	Saneamiento.....	63
Artículo 34.-	Redes de energía y telecomunicaciones.	63
Artículo 35.-	Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.	64
4.7.-	Actuaciones urbanizadoras en suelo urbano consolidado	65
4.8.-	Disposición Derogatoria Única.....	69
5.-	Documentación Gráfica.....	70



Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009



I.- INTRODUCCIÓN

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- ANTECEDENTES Y MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

Se redacta el presente documento de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Almáchar por la Oficina Provincial de Planeamiento de la Excma. Diputación Provincial de Málaga, a petición del Ilmo. Ayuntamiento de Almáchar, en cumplimiento de lo establecido en la disposición transitoria séptima de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, como paso previo a la redacción del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio.

Actualmente el Ayuntamiento de Almáchar no cuenta con planeamiento general en vigor definitivamente aprobado, por lo que en virtud de la LOUA se determinará el perímetro de suelo urbano mediante un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que tendrá validez hasta la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

1.2.- OBJETO DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.

El objeto de este instrumento de planeamiento es definir el perímetro del suelo urbano, contemplando las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado de acuerdo con las características de los terrenos que se clasifiquen. Así mismo podrá contener determinación de las alineaciones del viario existente y de las que sean precisas para corregir sus deficiencias o insuficiencias o para completarlo, mediante la necesaria propuesta de ordenación y gestión.

Se incluyen ordenanzas municipales de edificación y urbanización, con objeto de completar la ordenación urbanística, de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

No se incluye un estudio pormenorizado de Patrimonio Histórico del núcleo, ya que este contenido es más propio de un planeamiento General y no de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

1.3.- DOCUMENTACIÓN.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Almáchar, se compone de los siguientes documentos:

1. Introducción.
2. Memoria Informativa.
3. Memoria Justificativa.
4. Ordenanzas.
5. Documentación gráfica.

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

1.4.- EQUIPO REDACTOR.

Este documento ha sido redactado por la Oficina Provincial de Planeamiento de la Excm. Diputación Provincial de Málaga.

DIRECCIÓN: M^a. CARMEN MORENO AVILÉS. ARQUITECTA

COORDINACIÓN: MARTA GALÁN MUSATADI. ARQUITECTA

COLABORACIÓN: Antonio Navarro. Asesor Jurídico
José Antonio Pérez Casares. Ingeniero de Caminos
M^a Teresa Carrascal Cruzado. Delineante
Inmaculada Troya Roperero Administrativo

OFICINA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO DE LA AXARQUÍA:

Ana Castillejo Mangado. Arquitecto.

Málaga, Octubre 2009

M^a Carmen Moreno Avilés
Arquitecta Directora

Marta Galán Musatadi
Arquitecta Coordinadora.

OFICINA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009



2.- MEMORIA INFORMATIVA

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- CARACTERIZACIÓN FÍSICO - TERRITORIAL

El Término de Almáchar se encuentra situado al este de la provincia, formando parte de la comarca de la Axarquía. El municipio tiene una superficie de 15 km² y una altitud media sobre el nivel del mar de 246 metros. La distancia a la capital provincial es de 32 Km.

Almáchar se encuentra dentro de la Unidad Territorial denominada Axarquía-Vélez-Málaga, y formando parte de un territorio organizado por una red de ciudades medias litorales.

El ámbito subregional al que pertenece tiene un Plan de Ordenación del Territorio denominado Costa del Sol Oriental-Axarquía, aprobado por el Decreto 147/2006, de 18 de julio.

Limita con los siguientes términos municipales:

Norte: Cutar y Benamargosa.
Este: Vélez –Málaga e Iznate
Sur: Macharaviaya y Moclinejo
Oeste: El Borge

El núcleo de población se encuentra localizado en la parte Noreste del término. Las coordenadas UTM del núcleo son:

X: 391581
Y: 4074544

La Axarquía se halla compartimentada estructuralmente en varias zonas geológicamente bien diferenciadas perteneciendo Almáchar a la unidad Bética al sur.



Vista ladera este del núcleo

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

Paisajísticamente el de la Axarquía es un relieve muy compartimentado. Las características fisiográficas determinan unos conjuntos orográficos de morfología muy reconocible en el paisaje. En todos los casos es observable un tipo de paisaje definido por las amplias elevaciones alomadas que se ven cortadas por barranqueras estacionales de fuerte poder erosivo, estableciendo un mapa de pendientes que oscila entre el 10 y el 45%.

Geológicamente son terrenos de génesis terciaria, consecuencia subsiguiente del paroxismo alpino. Es el dominio de las unidades Béticas conformadas por los mantos de corrimiento o desgarró del complejo Maláguide-alpujárride.

Desde el punto de vista litológico todo el complejo se ve caracterizado por las filitas, alternadas por bancos de grawacas y ocasionalmente coronadas por monteras calcáreas.

El clima de este municipio no difiere en demasía de los de la mayoría de los términos municipales incluidos en la unidad morfoestructural denominada Montes de Málaga, con calificación global Termomediterráneo

Las precipitaciones en esta zona presentan el común denominador de la mayoría de los climas mediterráneos, la existencia de una marcada estación seca, coincidiendo con el solsticio de verano, y dos máximos equinociales.

La hidrología se caracteriza fundamentalmente por ser una red de tipo dendrítica, con una irregularidad en el régimen del caudal de estos cursos de agua, ya que van secos casi todo el año y sólo llevan agua cuando llueve, y poseen una torrencialidad elevada debido a la intensidad de las precipitaciones y a las fuertes pendientes, que confieren un potencial erosivo muy alto a estos ríos y arroyos.

2.2.- ENCUADRE JURÍDICO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO

Se procede a analizar la normativa y el planeamiento sectorial, que de uno u otro modo, inciden en la redacción del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Almáchar, según deriven de la planificación territorial, urbanística o de legislación específica:

A) PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

La Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA) establece dos instrumentos de ordenación integral: El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional (POTS).

El Plan de Ordenación del Territorio tiene por objeto, de acuerdo con el Art. 10 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito y ser el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas así como para las entidades de los particulares.

Apróbadó Inicialmente por Acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

Plan de Ordenación del Territorio Costa del Sol Oriental- Axarquía

El presente PDSU deberá ajustarse a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio Costa del Sol Oriental-Axarquía, ámbito al que pertenece. Dicho Plan tiene la naturaleza de Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, conforme a lo establecido en el Art 5.1 b) de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En dicho documento se especifica para el término municipal de Almáchar los siguientes aspectos, en relación a la protección de recursos, protección por riesgos, red de espacios libres de interés comarcal e infraestructuras:

Protección de recursos.

Hitos Paisajísticos, se contemplan en el Cerro Acebuchal, Cerro Patarra, Morra de Los Pedernales y Cortijo de Parca.

Los hitos, deberán ser delimitados por el Plan General, y su superficie de protección comprenderá como mínimo a la zona a que da lugar una diferencia de cota de 20 metros medidos desde el vértice del hito. Los hitos paisajísticos tendrán la consideración de sistema general de espacios libres o de suelo no urbanizable de especial protección.

Divisorias Visuales, en el término municipal de Almáchar encontramos los siguientes espacios, Camino de Los Montes (Almáchar-Moclinejo-Macharaviaya), Cuesta de Iznate (Almáchar-Iznate-Vélez Málaga), Loma de Cútar (Almáchar-Cútar-Benamargosa) y Alto Almáchar - El Borge.

Las superficies de las divisorias visuales comprenderán como mínimo a la zona a que da lugar una diferencia de cota de 20 metros medidos a ambos lados de la línea divisoria de aguas. La cota de las cumbres de las edificaciones e instalaciones permitidas fuera de esta zona de protección no podrá rebasar la cota inferior de la zona protegida.

Las divisorias visuales se incorporarán a los instrumentos de planeamiento general como sistema general de espacios libres o como suelo no urbanizable de especial protección.

Protección de riesgos.

Zonas inundables, en el término municipal de Almáchar aparecen coincidentes con el cauce de los ríos Almáchar y El Borge.

El planeamiento general deberá de clasificar estas Zonas cautelares, como suelo no urbanizable, y en ellas solo estarán permitidos los usos agrícolas no intensivos, forestales y naturalísticos. La protección cautelar permanecerá por tanto, hasta que se proceda a la delimitación de zona inundable por la administración sectorial competente, que establezca definitivamente sus límites precisos.

Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

Espacios con alta pendiente, parte del término municipal de Almáchar está incluido dentro de esta categoría de protección, donde no podrá clasificarse nuevos suelos urbanizables en los terrenos con pendientes medias superiores al 50% por el planeamiento general.

Red de espacios libres de interés comarcal.

Itinerarios Paisajísticos, el Plan de ordenación del territorio identifica una serie de carreteras y caminos en Almáchar calificados de viarios paisajísticos, con objeto de que en sus intervenciones de mejora y mantenimiento el titular de la infraestructura otorgue prioridad a la percepción del territorio que atraviesa frente a criterios estrictos de funcionalidad viaria. Dentro del término municipal de Almáchar, dichos itinerarios son coincidentes con el trazado de las carreteras MA-3114 y MA-3109, y con las Vías Pecuarias, Vereda de la Cuesta del Olivar y Vereda del Camino de Málaga.

Los itinerarios paisajísticos deberán estar debidamente señalizados y contar con miradores y puntos de observación del paisaje e interpretación de la naturaleza así como áreas y elementos de descanso y apoyo a la actividad recreativa. Las administraciones competentes en los distintos viarios deberán llevar a cabo la señalización y la instalación de miradores. Y será el planeamiento urbanístico, al objeto de proteger las vistas desde los miradores, el instrumento que definirá los espacios vinculados en los que se restringirá la edificación.

Infraestructuras

Red de caminos rurales, esta red mantendrá sus características técnicas actuales no pudiendo sufrir modificaciones en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado salvo en los casos de incorporación como sistemas generales por los instrumentos de planeamiento general, en lo que se estará a lo que éste determine.

Dentro del término municipal del Almáchar encontramos el *Camino a Benamargosa*, que forma parte de esta red de caminos rurales y que le será por tanto de aplicación la normativa de protección que establece la planificación territorial.

B) PLANIFICACIÓN ESPECIAL

Plan Guaro

El Plan Guaro en Almáchar recoge en la actualidad, el establecimiento de un límite topográfico en la cota altimétrica 150, a considerar como afección territorial a las previsiones de desarrollo del planeamiento urbanístico.

C) LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

El urbanismo y el derecho urbanístico no forman una unidad cerrada y autónoma sino que están relacionados con muchas otras materias conexas que afectan directa o indirectamente a la ordenación del territorio. Así pues dentro de la legislación específica con incidencia en la delimitación de suelo urbano que nos ocupa cabe destacar:

Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

C.1 AGUAS

Estatal.

- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA)
- R.D. 849/1986, de 11 de Abril, en el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico

Autonómica:

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces

El Texto Refundido de la Ley de Aguas define como dominio público hidráulico del Estado las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas, los cauces de corrientes naturales, los lechos de lagos y lagunas y los acuíferos superficiales.

Asimismo, establece una serie de limitaciones sobre los terrenos que lindan con los cauces (márgenes) de los ríos y arroyos en toda su extensión longitudinal en los siguientes términos:

- **Zona de servidumbre** de cinco metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente.

- **Zona de policía** de 100 m. de anchura en las que se condicionan el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En cuanto a las aguas subterráneas, el texto refundido de la Ley de Aguas dispone en su artículo 87.2 que: "Cuando la extracción de las aguas sea realizada mediante la apertura de pozos, las distancias mínimas entre éstos o entre pozos y manantiales, serán las que señale el Plan Hidrológico de la cuenca y en su defecto, para caudales inferiores a 0,15 litros/segundo la de 10 metros en suelo urbano, 20 metros en suelo no urbanizable, y de 100 metros en caso de caudales superiores al mencionado.

Por otro lado el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, constituye el marco de coordinación e intervención en la materia para prevenir y minimizar los riesgos y daños por inundaciones, en los cauces urbanos andaluces, interviniendo a través de la planificación territorial y urbanística, aumentando así la adaptación de los asentamientos a los cursos fluviales, siendo para ello fundamental la delimitación de los cauces públicos y de las zonas inundables.

En Almáchar existe una zona inundable, que coincide con el cauce del Arroyo de nombre.

A tenor de lo reflejado en el Inventario de Puntos de Riesgo del Anexo IV del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces el nivel de riesgo de citado arroyo, en una escala que valora el nivel de riesgo es B (peligroso).

Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

Se advierte la necesidad de estudiar y ejecutar obras de estabilización del barranco transformado en el margen del equipamiento deportivo (campo de fútbol), y del equipamiento educativo (colegio y polideportivo) con el fin de adecuar los taludes a los usos y el paisaje urbano del ámbito. Dichas medidas aparecen referenciadas en las actuaciones urbanísticas de mejora del núcleo urbano.

C.2 VÍAS PECUARIAS.

Estatal:

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de vías pecuarias

Autonómica:

- Decreto 155/1998 de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Almáchar, fue redactado por la Sección de Vías Pecuarias del Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza el 22 de marzo de 1.979, donde se describen las siguientes Vías Pecuarias:

- 1.-VEREDA DE LA CUESTA DEL OLIVAR.-
- 2.-VEREDA DEL CAMINO DE MALAGA.-
- 3.-VEREDA DE LAS LOMAS DE CUTAR.-
- 4.-VEREDA DEL CAMINO DE MACHARAVIAYA A CHILCHES Y BENAQUE.

Esta última, cuyo eje discurre, en uno de sus tramos, por la línea divisoria entre los términos de Macharaviaya y Almáchar, es la única deslindada, por Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 17 de septiembre de 2.003.

Confrontado los planos de situación obrantes en el presente expediente con los datos obrantes en los archivos de la Sección de Patrimonio y Vías Pecuarias de esta Delegación Provincial, junto con los proyectos de Clasificación de Vías Pecuarias descritos anteriormente, se estima que el único trazado que interfiere en la delimitación de suelo urbano se corresponde con un tramo de la Vereda del Camino de Málaga, siendo la Vereda de la Cuesta del Olivar limítrofe a la delimitación de suelo urbano establecida en el presente documento coincidiendo su trazado con el río Almáchar, según descripción:

“Sentido general seguido en su descripción: SO-NE.

Procedente del vecino término de Borge, penetra en este de Almáchar siguiendo el camino de Málaga, que coincide inicialmente con la divisoria.

Abandona la divisoria siguiendo el camino que le da nombre en dirección al casco urbano que alcanza por su zona O. El camino de Málaga coincide con la carretera de Almáchar a Moclinejo.

Sale del casco urbano unida a la vía pecuaria anterior, abandonándola por su izquierda a poco de dejar el río de Almáchar, por su derecha para tomar por el camino de Gutiérrez en busca de la divisoria de Benamargosa.

Aprueba Inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

En la mencionada divisoria se le une por su izquierda la "Vereda de las Lomas de Cútar", continuando por ella hasta el mojón trifinio de Vélez-Málaga, Benamargosa y Almáchar donde finaliza.

Se le reconoce una anchura legal de 25 varas (20,89 mts.) a lo largo de unos 5.500 mts. de recorrido. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura. En unos 2.500 mts. comparte su anchura con otros términos al discurrir por divisorias."

C.3 CARRETERAS

Estatal:

- Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras del Estado y el Reglamento que la desarrolla

Autonómica:

- Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

La legislación sobre carreteras de Andalucía define el dominio público y establece unas zonas de protección a cada lado de las vías que deberán ser respetadas.

1) Zona de Dominio Público adyacente: Se distinguen las siguientes zonas:

a) Zona de Dominio Público adyacente a las carreteras: franja de terreno de ocho metros de anchura en vías de gran capacidad y de tres metros de anchura en las vías convencionales, a cada lado de la vía, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

b) Zona de Dominio Público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras: franja de terreno de ocho metros de anchura medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen.

2) Zona de Servidumbre Legal: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

3) Zona de Afección: dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre legal y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 100 metros en vías de gran capacidad, de 50 metros en las vías convencionales de la red principal y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

4) Zona de no edificación: dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera delimitadas, interiormente, por las aristas exteriores de la calzada y a una distancia de 100 metros en las vías de gran capacidad, de 50 metros en vías convencionales de la red principal y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Aprobado inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

En Almáchar, las carreteras existentes en el ámbito próximo a la delimitación de suelo urbano y por las que se producen los accesos al mismo son:

- MA-3114 de Moclinejo a Almáchar. Pertenece a la red provincial y se clasifica funcionalmente como vía convencional. Enlaza la MA-3119 (Moclinejo) con la MA-3109 (glorieta de acceso a Almáchar). Constituye el principal acceso a Almáchar desde la A-7 y la capital.
- MA-3109 de El Borge a Almáchar. Pertenece a la red provincial y se clasifica funcionalmente como vía convencional. Da acceso al vecino núcleo de El Borge y al interior de la Axarquía.

El tramo de la carretera MA-3109, el cual discurre paralelo al “Parque Cultural María Zambrano”, es el único cuya zona de afección deberá considerarse en la tramitación del presente documento.

C.4. LEGISLACIÓN FORESTAL.

Estatal

- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes

Autonómica

- Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía
- Decreto 208/1997 de 9 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Real Decreto 6/2001 de 12 de enero, sobre el fomento de la forestación de tierras agrícolas.
- Orden de 26 de enero de 2004 por la que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Ley 5/1999 de 29 de junio de prevención y lucha contra los incendios forestales
- Decreto 247/2001 de 13 de Noviembre, que la desarrolla.
- Decreto 470/1994 de 20 de diciembre, de prevención de incendios

En el término municipal de Almáchar, en el enclave Rozas de Vélez, existe una pequeña área incendiada ubicada en el noreste del enclave, que cuenta con una superficie de 8,38 Ha. y su etiqueta es 594376273. No existen montes públicos en el municipio.

C.5 CEMENTERIOS

Autonómica:

- Reglamento 95/2001 de 3 de abril de Policía Sanitaria Mortuoria.

El Reglamento 95/2001 de 3 de abril de Policía Sanitaria Mortuoria también establece limitaciones a la clasificación y calificación del suelo fundamentalmente respecto a emplazamiento de nuevos cementerios. Así, el citado reglamento establece zona de protección de 50 metros desde el perímetro exterior de los cementerios en la que no podrá realizarse

Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

ninguna edificación y otra de 200 metros a partir del recinto de esta primera zona de protección que no podrá destinarse a uso residencial.

El nuevo cementerio de Almáchar se encuentra ubicado a más de 250m del suelo considerado urbano en presente documento de PDSU.

C.6. LINEAS ELÉCTRICAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN

Estatal:

- RD 223/2008 de 15 feb. por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09
- Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aplicable hasta el 19 de marzo de 2010)

El RD 223/2008 entrará en vigor definitivamente el 19 de marzo de 2010. Hasta tanto, será de aplicación el Decreto 3151/1968. No obstante, el RD 223/2008 podrá ser aplicado voluntariamente en los términos establecidos en sus disposiciones transitorias.

2.3.- ANALISIS URBANO

El núcleo de Almáchar se localiza en el sector oriental de la provincia de Málaga, en un terreno alomado, característico de la comarca de la Axarquía a la que pertenece.

Se asienta sobre una pequeña elevación del terreno que domina el valle de los ríos Almáchar y El Borge.



Vista del casco urbano

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

2.3.1.- EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DEL NÚCLEO

El pueblo debe su origen, como la mayoría de la zona, a los poblamientos durante la época árabe, reflejado en su disposición urbana de callejas, y en el nombre de Almáchar, que proviene del nombre árabe Maysar o Machar, que significa 'Los Prados' o 'Tierra de Prados'. En el castellano antiguo se denominó Almáchar.

Formaba parte de las llamadas "Cuatro Villas" junto con Cútar, El Borge y Moclinejo, que vivían a la sombra del castillo protector de Comares, y que tras la conquista de la región en 1487 continuaba dependiendo de dicha villa, como reza en los Repartimientos de Comares con ordenanza fechada en Segovia el 20 de agosto de 1494 dirigidos por el bachiller Serrano; a tal efecto fue llamado el alguacil Mahomat Alhomari y el vecino Mohamat el Maalen, ambos de Almáchar, a fin de que en Comares se confeccionara el deslinde para el Repartimiento.

Durante los primeros años de dominio cristiano (1491), la cesión a 64 cristianos pecheros de las mejores y más fértiles tierras de su Alfoz provocó malestares y el abandono de algunos moriscos que buscaron otras tierras con menos recelos, sobre todo en la década de 1500-1510.

En 1755 sufrió una serie de movimientos sísmicos que obligó a la población a salir de sus casas y refugiarse en cortijadas y en el campo.

Estas tierras preciadas por su muy alta calidad y cantidad de producción de pasas de la variedad lexia, aparecían ya en 1556, tras de El Borge, como las de mayor producción.

Aún en 1611, fecha de las Ordenanzas de Málaga, figura Almáchar, en la relación de pueblos de la Axarquía, como Macharallhayate; posteriormente, en la cima de alguna loma en la que se asienta el pueblo, se coloca una cruz de gran tamaño que hizo que el pueblo en muchos escritos apareciera con el nombre de Almáchar de la Cruz, y da razón de ser al escudo del municipio.

En la relación de pueblos pertenecientes a la Corona de Castilla de 1646 figura la relación nominal de los vecinos de Almáchar que eran 244 habitantes en 1591, y 228 en 1646. A fines del siglo XIX y comienzos del siguiente era conocido el pueblo de Almáchar, dentro y fuera de la región, por la buena calidad de sus lienzos que fabricaban en telares artesanales y de los que se llegaron a contar más de cien.

2.3.2.- ESTRUCTURA URBANA.

El núcleo urbano de Almáchar se encuentra a unos 255 m. sobre el nivel del mar. El núcleo se extiende desde el río hacia el monte, entre los cerros llamados "Carnache y el Portichuelo".

Hasta bien entrada la década de los cincuenta, la única vía con que contaba el pueblo para comunicarse con Vélez-Málaga era el río. Todo el tráfico comercial se hacía a través de él llegando a quedarse aislado en épocas de lluvias. Los barrios, mediante rampas como la de la Cabras, el Pradillo, el Centro y el Nuevo, conectan sus viarios con el camino rural del lecho de río.

Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

En su estructura urbana existen amplios sectores de trazado urbano netamente musulmán, muy condicionados por la topografía; el sistema viario está compuesto por un conjunto de calles estrechas, empinadas y sinuosas, con pérdidas de continuidad y existencia de adarves. Las manzanas presentan una marcada irregularidad, tanto en las zonas más antiguas del conjunto cercanas al arroyo, como en otras posteriores, habiendo continuado los habitantes moriscos las pautas de crecimiento islámicas.

La visión desde el río es una de las vistas más espectaculares de Almáchar. Su trazado sinuante, es el elemento configurador de la morfología urbana de Almáchar.

La dinámica de crecimiento ha consistido en la implantación de casas escalonadas ladera arriba, lo que permite la contemplación de panorámicas de gran belleza. El asentamiento en ladera, y el diseño queda estructurado por los viales y el desarrollo natural de las manzanas, adaptándose a la topografía hasta alcanzar el estado actual, caracterizado por casas dispuestas sobre calles empinadas, cabalgando unas sobre otras.



2.3.3.- USO URBANO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

El núcleo urbano de Almáchar, como la mayoría de los de su tamaño, se compone de un sustrato de usos residenciales, que constituyen el soporte urbano fundamental, sobre el que se asientan o del que dependen el resto de usos y actividades.

La extensión de las zonas consolidadas actualmente por la edificación de uso residencial global, es decir, con uso mayoritario, aun cuando no necesariamente exclusivo de viviendas, es de unas 21 hectáreas aproximadamente, lo que significa una densidad poblacional media de 90 hab./ha. (alrededor de 38 Viv./ha.).

La densidad de población por zonas es homogénea, ya que las morfotipologías residenciales del núcleo urbano son parecidas respecto al uso, al ser residencial unifamiliar en la mayor parte de los casos. Se han contabilizado 842 parcelas de uso residencial, de las cuales la gran mayoría corresponden a viviendas unifamiliares, a excepción de tres bloques plurifamiliares que se ubican en la parte norte del núcleo, en el barrio de "La Patarra".

Aprobado inicialmente por Acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

La pequeña industria existente en el municipio son actividades básicas muy relacionadas con las necesidades propias de la población y ligadas con la agricultura. El escaso uso industrial se encuentra ubicado en el acceso de Almáchar, en Paseo de la Axarquía, constituido por dos cooperativas de uva pasa y una nave dedicada a las construcciones metálicas. Sería aconsejable su traslado a zonas adecuadas para este uso.

Respecto al uso terciario, se contabilizan 19 establecimientos, todos ellos en parcelas compartidas con el uso residencial. Estos establecimientos se encuentran dispersos en el núcleo histórico, apreciándose una mayor concentración en el Paseo de la Axarquía y en la Calle Eugenia Ríos.

El análisis de los usos del suelo en el núcleo de Almáchar, desde el punto de vista de su articulación funcional, debe completarse con el estudio de las dotaciones y los espacios libres. Se trata de estudiar su localización respecto al resto de elementos que componen la estructura urbana, para deducir las disfunciones que pudieran existir.

Las dotaciones generales básicas de Almáchar (las oficinas de la Administración, el Consultorio, la Iglesia...) se localizan en el núcleo tradicional, Barrio Alto, Centro y Barrio de la Cruz. Los nuevos equipamientos se están situando en los bordes, Barrio de La Patarra y el Pradillo. El equipamiento docente se ubica en el perímetro suroeste del casco. Desde el punto de vista de su inserción en la estructura urbana cabe destacar de los equipamientos su conectividad con el núcleo, debido a las reducidas dimensiones de éste, exceptuando los equipamientos deportivos –el campo de fútbol nuevo, la piscina y la pista de pádel- y el recinto ferial.

Respecto a los espacios libres, hay un gran déficit de éstos, ya que sólo cuenta con algunas plazas urbanas. El resto de espacios libres propiamente dichos, parques y jardines, exceptuando el Parque Infantil Arco Iris, no están acondicionados ni accesibles.

2.3.4.- MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA URBANA.

La articulación urbana suele tener una muy fuerte inercia debido a la dificultad de transformar las áreas consolidadas de ciudad. En el caso del núcleo de Almáchar, es en las dos últimas décadas (desde 1980 en adelante) cuando se han producido importantes transformaciones respecto a la morfología urbana, ya que en los años anteriores toda actividad arquitectónica se basaba en la reparación y a veces ampliación de las mismas viviendas existentes.

Se pueden diferenciar dos ámbitos claramente diferenciados: el núcleo tradicional y el ensanche de las últimas décadas.

La morfología urbana del núcleo tradicional se caracteriza por una parcelación pequeña e irregular con casas que se van adaptando a la topografía amontonándose unas sobre otras. Desde sus comienzos, las casas se construían sin orden aparente, con entera libertad de disposición y altura, con calles estrechas y quebradas (todavía se conservan algunos adarves).

Aprobado inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

En el ensanche de los últimos años, la parcelación es más regular y con mayores proporciones y los viales mantienen el ancho necesario para las necesidades actuales, (tráfico rodado).

Estas dos áreas con morfologías urbanas diferenciadas, también se pueden apreciar en la tipología edificatoria. Así, en la parte más antigua del núcleo, las viviendas responden a la tipología tradicional de la Axarquía, mientras que los nuevos crecimientos están apareciendo nuevas tipologías con volúmenes y elementos estéticos que no se adaptan a la tipología tradicional. El color básico del pueblo es blanco, como corresponde al de las fachadas de las casas. También se percibe el tono terroso de los tejados de teja árabe.



En general, la ocupación del suelo en el interior de la manzana es máxima, en la parte alta del núcleo, existiendo sólo algunos pequeños patios. En la otra ladera del pueblo, y en la parte norte, existen algunas parcelas con huertos de mayor entidad.

El tipo de ordenación dominante es la edificación en manzana cerrada, pues constituye la práctica totalidad del pueblo. Las edificaciones son de una o dos plantas y con la teja como sistema de cubrición dominante.

En los nuevos crecimientos se encuentran casos de edificaciones aisladas (naves, chalets), en la mayoría de los casos, viviendas unifamiliares.

2.3.5.- DOTACIONES.

Se recogen las dotaciones existentes en Almáchar, distinguiendo entre los equipamientos urbanos (centros docentes, zonas deportivas, instalaciones sanitarias, centros culturales, ...etc.) y los espacios libres (parques, zonas verdes, jardines, ...etc.).

LOS ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres de este núcleo tienen su importancia como ámbitos de sociabilidad y de adecuación al entorno, más que como zonas verdes propiamente dichas.

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

Los espacios libres existentes actualmente en el núcleo urbano de Almáchar, lo representan Los Jardines del Forfe prácticamente inaccesibles por la pronunciada pendiente de la parcela y El Parque Infantil Arco Iris en la Calle Cornellá de Llobregat.

Existen además algunos ensanchamientos del viario formando plazas públicas como la “Plaza de España” acondicionada como espacio público y centro de relación social, donde se encuentra la Iglesia. Esta función de zona de encuentro, también se produce en la “Plaza del Santo Cristo” y Paseo de la Axarquía”. El resto son ensanches de las calles, puntos de localización y articulación del tejido urbano de reducida dimensión.

EQUIPAMIENTOS

Se consideran equipamientos, a los efectos de este diagnóstico los suelos y construcciones, públicos y privados, destinados a satisfacer las demandas básicas de la población, tales como la educación, la sanidad, la cultura o la práctica deportiva, entre otras.

Para el análisis del sistema de dotaciones hay que considerar dos variables: la superficie de suelo y/o construcción que se destina a esta finalidad y el tipo de servicio que presta cada dotación. Los equipamientos del término municipal se localizan casi exclusivamente en el núcleo urbano de Almáchar. Se consideran cuatro grandes grupos de dotaciones: educativas, deportivas, sanitarias y otros servicios de interés público y social:

Educativo

Almáchar tiene un colegio público de educación infantil, primaria y secundaria obligatoria, situado en la parte sur del núcleo, en la Calle Polideportivo 8. Fue trasladado en el año 2.001 de la Calle la Parra y se construyeron en el solar del antiguo centro viviendas sociales. También cuenta con Guardería, Centro de educación de adultos y Biblioteca.

Deportivo

Las instalaciones deportivas de uso público con las que cuenta el municipio de Almáchar son de titularidad municipal: Piscina, Polideportivo, Campo de Fútbol y las nuevas pistas de Pádel, situadas al suroeste del núcleo de población.

Sanitario

El municipio de Almáchar dispone de un Consultorio médico local de titularidad municipal y que gestiona el SAS (Servicio Andaluz de Salud) cuya gestión es responsabilidad de la Junta de Andalucía.

El nuevo cementerio está situado fuera del núcleo urbano, en la carretera MA-3114 “de Moclinejo a Almáchar”

Otros equipamientos

El Ayuntamiento, está situado en la esquina entre Calle Fátima y Calle Almería, el primer ayuntamiento estaba ubicado en la Plaza de la Iglesia, en el se albergan distintos usos además del administrativo, como “Casa de Cultura” y “Oficina de Turismo”.

Apróbad o Inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

Centro de Arte y Desarrollo CAD.

Parque Cultural “María Zambrano”, en la zona baja junto al acceso desde la carretera provincial por la Avenida de Manuel España.

Zona de Acampada anexa a la piscina municipal.

Mesón y Apartotel en Calle Cornellá de Llobregat.

Edificio de usos múltiples y Juzgados.

Centro Cívico entre Calle Málaga y Calle Francisca Hidalgo.

Residencia de Tercera Edad.

Museo de la Pasa, en la Plaza del Santo Cristo que alberga útiles e instrumentos relacionados con el mundo agrícola, y un centro de desarrollo y museo de artes populares, para dar a conocer al municipio sus tradiciones y costumbres.

Casa Cuartel en Calle Barakaldo.

Como dotación religiosa, se encuentra la Iglesia de San Mateo, en la Plaza de España.

2.3.6.- PAISAJE, ASENTAMIENTO HUMANO Y POBLACIÓN.

El núcleo de población es semejante a los que se pueden encontrar por toda la Axarquía, destacando su fuerte herencia árabe que se manifiesta por su típico color blanco y el intrincado de su callejero.

En los alrededores del núcleo se pueden constatar la existencia de zonas con una alta fragilidad paisajística.



Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

En lo relativo al asentamiento humano y población, según los datos derivados del Instituto de Estadística de Andalucía la población de Almáchar en el año 2008 asciende a 1.896 habitantes, concentrada en un 95% en el núcleo urbano.

Centrándonos en la evolución experimentada en las últimas décadas, Almáchar no ha sido indiferente a los efectos que el 'boom' turístico experimentado en el litoral malagueño desde los años 60 produjo sobre la población (fundamentalmente joven) de los municipios de interior. Así, desde 1960 se produce un descenso paulatino en la población local, bastante acentuado hasta la década de los 80, donde gracias a la expansión económica del país se entra en un periodo de estabilización demográfica, si bien los grandes núcleos urbanos (y turísticos), incluso otras áreas de influencia cercanas dentro de la misma comarca, siguen absorbiendo parte de la población rural.

Otro dato destacable es la evolución del peso relativo de la población de Almáchar respecto a la comarca y la provincia de Málaga. En este sentido, hay que destacar, por un lado, que respecto a los municipios de la Axarquía interior la tendencia de este peso o cuota relativa ha sido la misma que en caso de la población del municipio: crecimiento hasta la década de los 60-70 (3,96% en 1900, frente a 5,43% en 1970), para a partir de ese momento descender su cuota progresivamente (4,57% en 2001). Respecto a la cuota provincial, la evolución es diferente, y está caracterizada principalmente por un estancamiento hasta la década de los 60 (en torno al 0,4%), para a partir de ese momento descender paulatinamente (0,15% en 2001), circunstancia obvia si tenemos en cuenta el crecimiento demográfico que experimentan los grandes núcleos urbanos y turísticos de la provincia en ese periodo

Analizando tendencialmente la población, para el caso de Almáchar basada en las estimaciones de proyección de ámbito subregional realizada por el IEA, se prevé una población para el año 2016 que rebasaría los 2.000 habitantes, es decir, 126 habitantes más que en el 2003, lo que evidencia un crecimiento moderado y que supone un crecimiento medio del 6,6% en este intervalo de tiempo. Esta previsión es posible, a pesar de que en los últimos años (1998-2002) se ha constatado una pérdida progresiva de población, puesto que existen indicadores demográficos que vislumbran esa posible recuperación: que la tasa de fecundidad sea la más alta de la comarca, tener una tasa de envejecimiento no demasiado elevada, estando sólo ligeramente por encima la población mayor de 65 años respecto a los menores de 15 (111%), un amplio grupo de población en edad fértil en los próximos años, que junto al aumento de la esperanza de vida, afianzan estos posibles resultados, con un moderado crecimiento de la población.

2.4.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

Nos centraremos en la información relativa a las Infraestructuras urbanas, básicas para el entendimiento y estudio de la delimitación del suelo urbano, para lo cual se subdividen en los siguientes apartados:

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

2.4.1.- RED VIARIA.

El Término Municipal de Almáchar se integra en el sistema de ciudades fundamentalmente gracias a la red viaria de carreteras.

Almáchar se sitúa en el corazón de la Axarquía, comarca de escarpada topografía que ha provocado una tradicional dificultad en las comunicaciones, que se prolonga hasta nuestros días. Así, su situación es de cierto aislamiento o cuando menos dificultad de acceso, tanto respecto de los núcleos más cercanos como de los principales centros administrativos, sanitarios, etc.

El actual trazado de las carreteras y sus puntos de enlace hacen que, si bien la accesibilidad a ellas es completa a través de dos caminos de acceso, no existan tramos urbanos, con las consiguientes ventajas de comodidad, rapidez y seguridad de los usuarios de la carretera así como de los del viario urbano, por no existir interferencias entre tráficos de distinta naturaleza. No obstante, el casco urbano, como centro territorial del municipio, se sitúa junto al punto de confluencia de las principales carreteras del término.

Los principales itinerarios que dan soporte a las relaciones por carretera del núcleo con los principales centros provinciales, autonómicos y nacionales, son la MA-3114 hacia la A-7 y Málaga, Andalucía Oriental y la salida al norte por la N-IV y la MA-3112, hacia Vélez-Málaga y Andalucía Occidental y el litoral Mediterráneo.

Gran número de las comunicaciones hacia el interior de la Axarquía se dan por caminos que al no pertenecer a ninguna red de carreteras no están sujetos a una conservación y mantenimiento adecuados.

Las carreteras que discurren por el término municipal son:

- MA-3114, de Moclinejo a Almáchar. Pertenece a la red provincial y se clasifica funcionalmente como vía convencional. Enlaza la MA-3119 (Moclinejo) con la MA-3109 (glorieta de acceso a Almáchar). Constituye el principal acceso a Almáchar desde la A-7 y la capital.
- MA-3109, de El Borge a Almáchar. Pertenece a la red provincial y se clasifica funcionalmente como vía convencional. Da acceso al vecino núcleo de El Borge al interior de la Axarquía.
- MA-3112, de MA-3109 a MA-3116. Pertenece a la red provincial y se clasifica funcionalmente como vía convencional. Enlaza la MA-3109 cerca del acceso a Almáchar con la MA-3116, a través de la cual se accede a El Trapiche, Vélez-Málaga y la A-7.

La red viaria del núcleo de Almáchar, presenta una fisonomía irregular con calles sinuosas, generalmente angostas, de anchos y pendientes variables, todo ello legado del origen musulmán de la población. Así el ancho medio del viario urbano con tráfico rodado es de 2,8 m y el de tráfico peatonal de 1,69 m.

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

Se presentan dos haces de vías diferenciadas que no guardan una relación geométrica entre ellas pero sí con la topografía, de forma que mientras un grupo de vías discurre sensiblemente en paralelo a las curvas de nivel, con trazados largos y relativas pendientes suaves, otras unen las primeras salvando grandes desniveles con pendientes muy elevadas e incluso tramos de escaleras y recorridos generalmente cortos.

Esta adaptación a la topografía disminuye notablemente el efecto gravitatorio de las antiguas travesías de las principales vías de comunicación sobre la configuración del núcleo.

Los problema de tráfico principales son los propios de la reducida anchura de las calles, haciendo imposible el tráfico regular en el interior del núcleo, por lo que el acceso rodado es muy ocasional, a lo cual coadyuva la casi inexistencia de aparcamiento en dicha zona.

Por lo que se refiere al estado de la pavimentación, en líneas generales es aceptable.

2.4.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El núcleo urbano de Almáchar y su diseminado se abastecen fundamentalmente del agua procedente del embalse de La Viñuela, que tras ser tratada en la E.T.A.P. de Trapiche llega por gravedad por una conducción de fundición de Ø250 mm que discurre por el lecho del Río Benamargosa, hasta el depósito partidor conocido como "fin de línea", situado a unos 105 m.s.n.m. junto al mismo lecho.

Desde aquí asciende mediante dos bombeos en serie de 60 CV cada uno a 105 y 265 m.s.n.m. por una conducción de Ø150 de fibrocemento hasta el depósito repartidor de El Borge y Almáchar, situado a 415 m.s.n.m.

La gestión del sistema hasta este punto corresponde a Axaragua, empresa pública de aguas y saneamiento de la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol-Axarquía.

A partir de aquí la titularidad y gestión son municipales. Se transporta el agua por gravedad a través de una conducción de fibrocemento de Ø150 mm cuyo trazado salva el valle del Río El Borge, bajando la ladera sur de las Lomas de Cútar, cruzando el río y ascendiendo de nuevo hasta llegar a los depósitos del núcleo de Almáchar.

A partir de su paso por el lecho del río El Borge, discurre junto a la conducción que eventualmente conduce el agua extraída de las captaciones situadas en dicho lecho. Consiste en dos pozos tradicionales excavados en el aluvial del propio río El Borge. Disponen de bombas sumergidas que funcionan ocasionalmente en caso de falta de agua de la Viñuela.

Ambas conducciones llegan al depósito situado junto a la Avenida de Andalucía, a 275 m.s.n.m., de 600 m³ de capacidad y formado por muros de mampostería de sección variable. Desde aquí parten las redes de distribución de los barrios más bajos del núcleo.

Prosiguen éstas conducciones hasta los dos depósitos ubicados junto al campo de fútbol, en el punto más alto de la elevación sobre la que se asienta el núcleo de Almáchar, a 300 m.s.n.m. Desde éstos depósitos se alimentan las redes más modernas que abastecen las partes altas del núcleo.

Apróbató Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

Existen otras dos conducciones para el abastecimiento del diseminado. La primera de ellas abastece la zona norte del término municipal, discurriendo en parte su trazado junto a la carretera MA-3112. Toma agua desde el depósito partidador de El Borge-Almáchar.

La segunda línea da servicio a la zona sur y se abastece desde el depósito de Moclinejo, que también procede de La Viñuela - Trapiche pero a través de la conducción de la costa.

El abastecimiento de aguas de Almáchar es un servicio público, gestionado por el propio Ayuntamiento sin un órgano especial, con una sección administrativa y otra técnica laboral, diluida en la estructura general administrativa.

La red arterial de distribución suministra a la totalidad del casco urbano. Su topología es fundamentalmente ramificada, con un solo bucle mallado entre la Avenida de Andalucía y c/ Nuestra Sra. de Fátima. Ello ocasiona que cualquier rotura u actuación de conservación deje sin servicio a todo el ramal aguas abajo, magnificando extraordinariamente el número de usuario afectados.

En cuanto a materiales, su composición es predominantemente de fibrocemento (57,7%), y con mucha menor representación el polietileno (37,8%) y PVC (4,5%), poniendo de manifiesto la antigüedad de la red. y correspondiendo los otros dos a las últimas sustituciones. Las secciones son bastante holgadas, entre los 50 a los 100 mm de diámetro. Existen problemas de altas presiones debidos a las grandes diferencias de cota, que responden a las elevadas pendientes del asentamiento.

En general existen válvulas de corte al inicio de cada ramal, si bien su implantación tampoco es sistemática, lo que, en ciertos puntos, dificulta la gestión de la red e imposibilita el aislamiento de pequeñas zonas. Ello magnifica la incidencia de una eventual avería ya que se debe actuar sobre las válvulas de forma que se ocasiona el corte de suministro a mayores sectores de la población.

2.4.3.- SANEAMIENTO Y DRENAJE.

Existe una Estación Depuradora de Aguas Residuales en el Término Municipal de Almáchar que da servicio tanto al propio núcleo de Almáchar como al de El Borge. Se sitúa en la confluencia de los ríos Almáchar y El Borge. Su gestión está en manos del Consorcio Provincial del Agua.

La línea de agua está compuesta por un pretratamiento (rejas de gruesos, rejas de finos y desarenado-desengrasado), decantación primaria, tratamiento biológico mediante lechos bacterianos, decantación secundaria y desinfección. Consta también de un sistema terciario consistente en una filtración con objeto de obtener agua para usos industriales. La línea de fangos consiste en unas eras de secado de los fangos primarios. Los fangos secundarios se recirculan al inicio del tratamiento primario. El efluente se vierte al río Almáchar.

El servicio de saneamiento del término municipal de Almáchar es de titularidad gestión municipales.

Apróbad o Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

La red de alcantarillado del núcleo urbano es de tipo unitario.

La topología es ramificada, confluyendo los ramales hacia dos colectores principales, el que discurre por el río Almáchar y el de c/ Málaga. Confluyen ambos en el río Almáchar y siguen su cauce hasta llegar a la Estación depuradora.

Concebido el trazado a favor de las pendientes topográficas no se hace necesario el bombeo de aguas residuales.

Las conducciones son mayoritariamente de hormigón (73,1%) y algunos tramos de PCV (26,9%), con diámetros comprendidos de 200 a 600 mm. El diámetro medio de los colectores es de 440 mm y el de los ramales es de 300 mm.

Globalmente, el número de pozos de registro es elevado, con una densidad de 72 pozos por Km. de red, lo que equivale a una media de 14,0 m de conducción por pozo, detectándose su presencia en casi todos los cambios de alineación.

La densidad del drenaje es de 34 imbornales por ha de viario, lo que corresponde a 2.914 m² de viario por imbornal. Respecto del total de superficie de núcleo urbano corresponden a 8 imbornales por ha u 11.812 m² por imbornal. Esto supone que el drenaje canalizado por la red de saneamiento es muy insuficiente, por lo que fundamentalmente el drenaje se efectúa mediante escorrentía superficial.

2.4.4.- RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

No existen en el término de Almáchar grandes líneas de transporte eléctrico en alta tensión, ni subestaciones transformadoras. Las principales líneas de transporte eléctrico existentes son dos de 20 kV. La primera de ellas procede de la subestación montes y entra en el término municipal siguiendo aproximadamente el trazado del río El Borge. Discurre hacia el este por la margen del río y a la altura de la EDAR se separa de él tomando dirección Benamargosa. Esta línea tiene un ramal de derivación que discurre hacia el sur del término municipal. La segunda línea es un ramal terminal que entra a la parte oriental del término desde Vélez-Málaga, finalizando cerca de la carretera.

Desde la línea que abastece el núcleo, la energía pasa a la red de baja tensión del casco urbano mediante tres transformadores propiamente urbanos.

El tendido de la red eléctrica de distribución en el núcleo discurre primordialmente grapeado a las fachadas.

La red de alumbrado público alcanza todas las vías del núcleo urbano, predominando las luminarias sobre báculo o pie en las travesías y las de pared en el resto de vías.

La densidad del alumbrado público es de 20,0 luminarias por Km. de viario, lo que corresponde a una separación media entre luminarias de 49,9 m. Respecto de la superficie de viario corresponden a 92,8 luminarias por ha, equivalente a 107,7 m² de viario por luminaria.

Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

2.4.5.- RECOGIDA DE RESIDUOS

La recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos del término municipal de Almáchar se lleva a cabo a través del Consorcio Provincial para la Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos.

La producción de basuras en 2.004 fue de 851,35 t/año, lo que supone una ratio por habitante de 1,23 Kg./hab-día, sensiblemente coincidente con la media de la Axarquía de 1,2 Kg./hab-día.

La recogida es de tipo mixto, con periodicidad diaria, y se transportan a la planta de tratamiento de Vélez-Málaga. Se efectúa recogida selectiva de papel y vidrio.

Existe un vertedero de residuos de demolición en la zona oriental del término municipal en la que hay vertidos de restos de demolición y de maderas.

La infraestructura de recogida de residuos sólidos urbanos en el núcleo urbano de Almáchar consiste en contenedores instalados en la vía pública, estando éstos agrupados en 36 puntos de recogida, por lo que resulta una densidad de 1,40 ptos. por km de viario o una distancia media entre ellos de 713 m.

Existen contenedores específicos para materia orgánica e indiferenciada, vidrio, y papel.

2.5.- VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

El suelo urbano existente en el Término Municipal está concentrado en un único núcleo de población. La potencialidad del mismo y las perspectivas favorables dependerán directamente de su ordenación y control de su entorno más inmediato, lo que hace necesario el desarrollo de sus fortalezas. Para ello será necesario considerar los siguientes aspectos:

En relación al sistema de comunicaciones, es preciso mejorar su capacidad de servicio para responder a las nuevas necesidades. Hay que contar a priori con un sistema de comunicaciones adecuado, que conecte el núcleo residencial con el resto del término y poblaciones más importantes de su entorno, y que dote a todo el municipio de suficiente adecuada conectividad para la vertebración orgánica del territorio y la potenciación de su núcleo urbano.

La corrección de impactos ambientales, considerando que todo incremento de la actividad humana conlleva unas repercusiones con el medio en que se produce, debe encauzarse la correcta relación entre la actividad y el medio ambiente lo que minimizará los efectos negativos que se produjeran.

Los riesgos naturales se incrementan como consecuencia de unas transformaciones no respetuosas con el medio, produciendo el deterioro del paisaje.

Las intrusiones en el paisaje rompen tipologías tradicionales, los desmontes que desconocen los procesos erosivos; la multiplicación de tendidos eléctricos, conducciones de

Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

abastecimiento, etc., que suponen una reescritura del paisaje, que transforma y modifica su esencia misma.

Hay que tener en cuenta que en el término municipal de Almáchar no existe un alto riesgo de inundabilidad, no obstante, la topografía favorece riesgos estacionales como ocurre en las inmediaciones del casco urbano.

En relación a la agricultura tradicional esta presenta importantes dificultades y un aumento de las superficies de regadío. La comarca de la Axarquía presenta en general un paisaje especialmente agrícola, con un tipo de agricultura dominante de tipo seco. Sin embargo, en Almáchar destaca una presencia incipiente de cultivos tropicales de regadío.

Respecto a la Industria y economía, la actividad industrial se ha ido incrementando en los últimos años. Las cooperativas de aceite los talleres de carpintería metálica, almacenamiento de materiales de construcción, y todas las nuevas actividades industriales demandas deben ubicarse adecuadamente para no entorpecer su actividad con otros usos incompatibles.

El valor turístico de Almáchar descansa netamente en su interés como medio rural, combinado con el atractivo del paisaje. Las posibilidades de aprovechamiento recreativo y de turismo activo son amplias, sin embargo, no están convenientemente desarrolladas al no existir suficientes atractivos organizados, ni hacer una utilización adecuada de los recursos existentes.

El potencial del desarrollo turístico y recreativo se basa principalmente en el turismo rural, aún muy incipiente, pero que está llegando a ser el fenómeno de mayor trascendencia territorial.

Es precisa la mejora de la estructura urbana, mediante el tratamiento de los márgenes urbanos y su relación e integración con el paisaje rural circundante que habrá de ser tenido en cuenta. En la actualidad el casco urbano de Almáchar esta siendo objeto de nuevas actuaciones sobre el Río Almáchar para evitar la inundación de los barrios situados al margen del mismo, y mejorar la accesibilidad y degradación existente en este ámbito.

Por otro lado sería recomendable un cambio para la mejora estética de la ladera oeste del casco sobre el talud que cae hacia el Río El Borge, con tratamiento de sus fachadas y creación de nuevos ámbitos de dotaciones y aparcamientos, que mejoren la visión del núcleo urbano.

Es necesario inculcar en la población la necesidad de valorar el patrimonio propio como nexo con la historia del pueblo, demostrando que las soluciones tipológicas o constructivas tradicionales eran las más adecuadas al entorno y como tal deben ser tenidas en cuenta en la rehabilitación de las edificaciones y del mismo modo consideradas, para adaptarlas a la modernidad, en las nuevas construcciones.

El municipio de Almáchar, como se ha expuesto anteriormente, esta iniciando una recuperación económica con un crecimiento de población moderado, basado en la actividad comercial, talleres de reparación, restauración, seguido de la construcción.

El ritmo en la construcción ha ido aumentando en los últimos años, ocasionándose un problema de falta de suelo y cambios en las tipologías edificatorias, debido al crecimiento en

Aprobado inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

altura de las construcciones. La demanda de viviendas con posibilidad de acceso mediante vehículo a provocado un aumento de la construcción de obra nueva frente a la rehabilitación de las existentes, quedando las zonas más antiguas del casco abandonadas dada su situación en una trama viaria estrecha, de difícil acceso y la existencia de viviendas poco funcionales.

La problemática urbanística actual en el suelo urbano se resume en los siguientes puntos:

- Casco urbano con escasa accesibilidad para vehículos y peatones, debido a la estrecha trama viaria, excesiva pendiente de la misma y falta de aparcamientos disuasorios.
- Conflicto de usos coexistiendo con el residencial, produciendo conflictos de intereses, por falta de ordenación y programación en la edificación.
- Indefinición del suelo urbano calificado para la construcción de viviendas, dando lugar a zonas de crecimiento espontáneo con las consiguientes deficiencias en cuanto a infraestructuras urbanísticas, falta de criterios estéticos y no planificación de las alineaciones resultantes, que producen el deterioro de la imagen urbana del casco tradicional, con pérdida de identidad del suelo urbano edificado

Por lo expuesto se deduce la urgente necesidad de contar con un instrumento de planificación que evite la degradación de la orla periurbana del núcleo de población con criterios de uso y paisajísticos que permitan su integración armoniosa en el espacio circundante, mediante una definición de límites claros al desarrollo urbano de la periferia, los cuales permitan dar una forma acabada y evite las zonas de transición degradadas.

La redacción de este PDSU, supone la ordenación del núcleo de Almáchar, y establecerá el perímetro de suelo urbano en el que será de aplicación la normativa urbanística que acompaña al presente documento, con el fin de resolver los conflictos que surgen en la organización y gestión administrativa de este tipo de suelo corrigiendo las tendencias negativas detectadas.

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.

El municipio de Almáchar no posee ninguna figura de planeamiento urbanístico en vigor. Sin embargo, la demanda de vivienda nueva que se viene produciendo como colmatación del núcleo existente puede agredir el casco urbano tradicional si se efectúa de manera descontrolada. Esta tendencia hace necesario delimitar con claridad las posibilidades edificatorias, así como plantear actuaciones puntuales de mejora, enfocadas a respaldar la calidad ambiental del núcleo existente.

Así pues, hasta que se culmine el proceso necesario para disponer del Plan General de Ordenación Urbana, y por las especiales condiciones de urgencia que requiere la solución de la problemática urbanística a corto plazo, como instrumento que permita la no paralización de la actividad constructiva y económica del Municipio, se justifica la necesidad de redacción de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano según lo establecido en la Disposición Transitoria Séptima de la L.O.U.A. Con ello se pretende normalizar las actuaciones inmediatas del núcleo existente, atender las necesidades de mejora urbana más urgentes a fin de no paralizar su desarrollo económico.

El presente documento constituye un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, cuya naturaleza es la delimitación del suelo urbano de Almáchar con ordenanzas, según se establece en la disposición transitoria séptima de la ley 7/2002 de 17 de diciembre.

3.2.- FINES Y OBJETIVOS DEL PDSU.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano es un instrumento de clasificación de suelo de carácter normativo cuyos **finés** principales son:

- a) Dar cumplimiento a la Disposición transitoria séptima de la LOUA, sirviendo de base para la tramitación de un planeamiento superior.
- b) Determinar el suelo urbano consolidado y no consolidado, con el fin de establecer las determinaciones necesarias en este último para completar su sistema viario y las alineaciones que sean procedentes.
- c) Controlar el crecimiento del núcleo de manera transitoria, mediante la protección de la tipología tradicional de las edificaciones existentes, definiendo alineaciones del sistema viario existente y las que sean precisas para corregir sus deficiencias, insuficiencias, o para completar el mismo.
- d) Servir de reglamentación de las condiciones de edificación y urbanización.

Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

Con carácter general los **objetivos** son los siguientes:

- a) Señalar el perímetro urbano, clasificando el suelo y deslindando su perímetro frente al no urbanizable
- b) Dotar de normativa edificatoria al suelo urbano, estableciendo ordenanzas de edificación, al objeto de conservar la trama y tipología existente.
- c) Establecer unas condiciones técnicas mínimas para las obras de urbanización.
- d) Impedir las parcelaciones ilegales, primando la conservación de edificios y su trama ocupacional de parcela y volumen edificatorio.
- e) Definir determinadas actuaciones de ampliación y mejora de infraestructuras, con el fin de conseguir mejoras urbanas

3.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN PROPUESTA CRITERIOS GENERALES

Según el Art. 45 (LOUA), integran el **suelo urbano** los terrenos que se encuentran en alguna de estas 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 consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a 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.

Dentro de él se distinguen las siguientes categorías:

*Se delimita el **Suelo urbano consolidado**, como aquel que cumple con lo dispuesto en el Art. 45.2.a) y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación de terrenos (urbanizados o tengan la condición de solar) y no requiera la delimitación de unidades de ejecución.

*El resto de suelo clasificado como urbano, se considera **Suelo urbano no consolidado** por carecer de urbanización consolidada por: 1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir o 2) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación.

Aprueba Inicialmente por Acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

Constituirá el **suelo no urbanizable** el resto del término municipal; donde cabe destacar las afecciones derivadas de la legislación vigente en dicho suelo, especificadas en la memoria informativa del presente documento, en el encuadre jurídico-administrativo del municipio.

3.4.- DESCRIPCIÓN DE LA DELIMITACIÓN PROPUESTA.

A la vista de las circunstancias recogidas en la información urbanística, de manera global, se ha delimitado como suelo urbano un perímetro que abarca el núcleo principal, con la edificación existente en el casco tradicional, los bordes semiconsolidados y las franjas que cierran un contorno razonable.

Suelo urbano.

Se describe a continuación el límite que se ha determinado como suelo urbano del municipio de Almáchar, así como las áreas comprendidas en ella, y su justificación:

La delimitación en el núcleo de Almáchar parte de la entrada a la población por la carretera MA-3114 (antigua M-149) en su zona noroeste, incluyendo el recinto ferial existente, transcurre por la Avenida de Manuel España Lobo incorporando las viviendas con acceso desde dicho vial hasta llegar al Paseo de la Axarquía configurando el borde sobre el río El Borge.

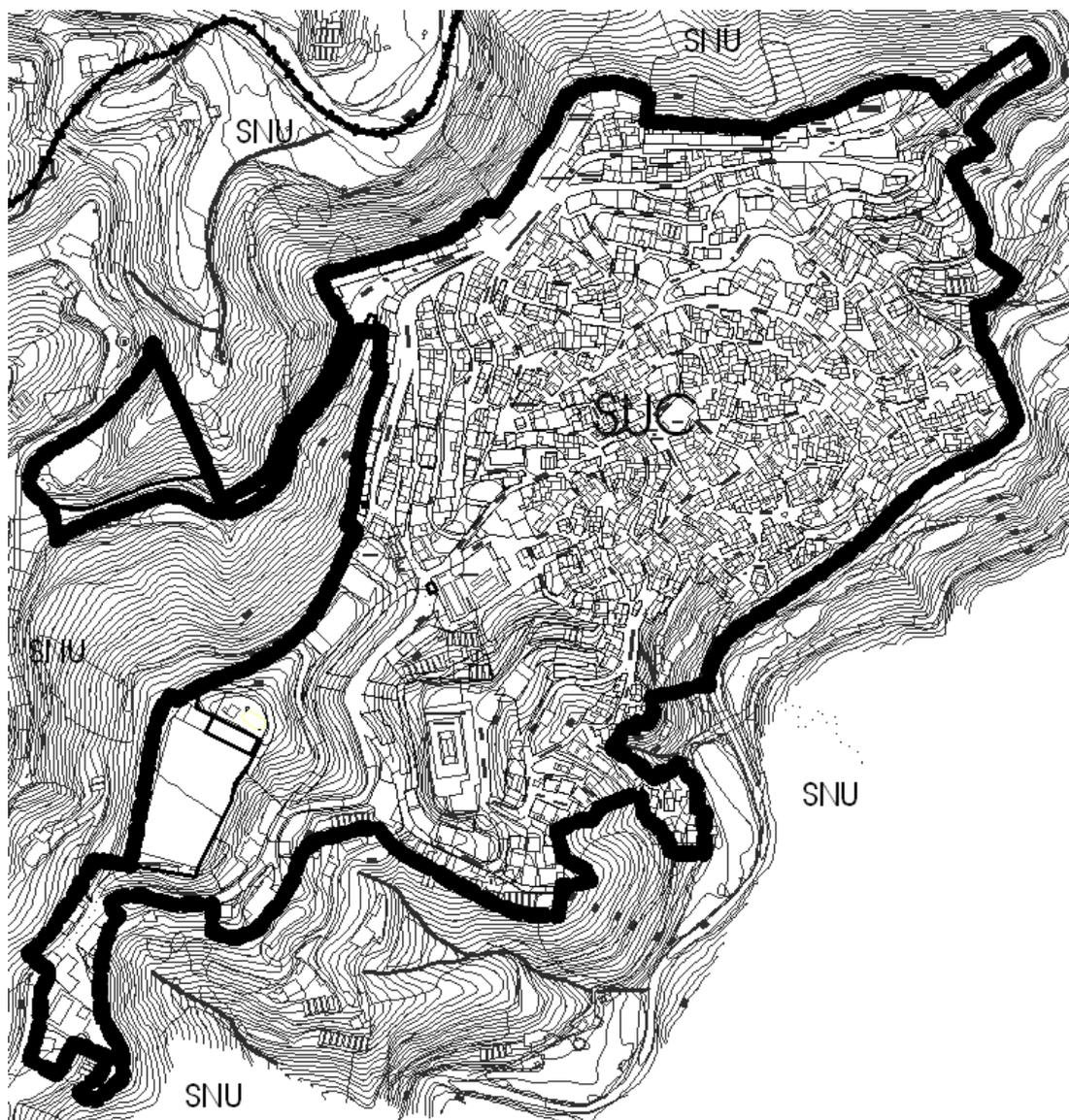
En dirección norte, incluye los terrenos donde se ubican las viviendas con acceso desde la calle Parra hasta la Casa Cuartel. Esta delimitación continúa en dirección Norte-este, sobre la vertiente al río Almáchar, englobando las edificaciones existentes y los vacíos urbanos hasta el Barrio Nuevo, continua por el borde edificado en el margen del río Almáchar, englobando la reciente actuación para el encauzamiento del río, en los barrios del Centro y Las Cabras hasta llegar a los Jardines del Forfe, en dirección Sur. Incorpora todas las edificaciones existentes en esta zona, con acceso desde la calle Fuente Blanca.

Continúa la delimitación de suelo urbano dirección este hasta llegar al barrio El Pradillo, incluida la manzana situada en la calle con el mismo nombre, y continuando hacia el oeste, paralela a la calle Polideportivo y Avenida de Andalucía con la incorporación de una franja paralela a dichas calles que dará servicio a la edificación que sobre ella se haya de construir completando el suelo urbano.

Hacia el sur, se incluye la zona de equipamientos existente, Residencia de 3º edad, Piscina y la Zona de acampada municipal y continuando por la divisoria que transcurre colindante al campo de Fútbol en su lado oeste, Avenida de Andalucía, bordeando las traseras de las viviendas con acceso desde dicho vial, cerrando la delimitación hasta el punto de partida de nuevo en la Avenida de Manuel España Lobo, hasta completar el polígono.

Aprobado Inicialmente por Acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009



Delimitación del suelo urbano de Almáchar

Actuaciones urbanizadoras.

Conforme e incluidas en la anterior delimitación, cabe destacar cuatro actuaciones urbanizadoras no integradas, que se consideran necesarias para la mejora de la trama urbana.

El objetivo de estas actuaciones urbanizadoras será completar los servicios urbanísticos y la urbanización plena de los viales de acceso a los solares resultantes, donde es preciso establecer criterios de mejora para su correcta inserción en la trama circundante. Dichos ámbitos de actuación se denominan del siguiente modo:

- AA-1 Cmno. De Málaga Oeste.
- AA-2 Cmno. De Málaga Este
- AA-3 Calle Constitución
- AA-4 Calle Álamos

Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

3.5.- FORMA DE EJECUCIÓN PREVISTA PARA EL DESARROLLO DEL P.D.S.U.

Este P.D.S.U. no contempla la delimitación de áreas de reparto, potestad de los Planes Generales según el contenido del Art. 58 de la L.O.U.A. Tampoco se delimitan inicialmente Unidades de Ejecución, dejándolo a la potestad municipal en función de los Art. 105 y siguientes de la mencionada Ley.

El modelo de ejecución del PDSU para la urbanización y obtención del suelo preciso para las dotaciones, se hará mediante lo establecido en el Título IV, Capítulo IV, Sección Primera, Art. 143 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

Para la ejecución de las obras de edificación se seguirá el procedimiento establecido en la Sección tercera del Título IV, Capítulo IV Art. 148 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.6.- SUPERFICIE DE LA DELIMITACIÓN

Del presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano resulta una superficie de Suelo Urbano Consolidado en el núcleo de Almáchar de **229.304 m²**

3.7.- PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DEL P.D.S.U.

Desde la entrada en vigor de la LOUA, los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano dejan de considerarse instrumentos de planeamiento (Art 7 de la LOUA), quedando limitada su aplicación, de forma transitoria a los municipios que no cuenten con planeamiento general.

Según lo establecido en la Disposición Transitoria Séptima de la LOUA, el PDSU tendrá la siguiente tramitación municipal:

Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento (con las perceptivas diligencias municipales).

Información pública por plazo de veinte días mediante publicación en tablón de edictos y anuncios del Ayuntamiento, BOP y prensa.

En relación a los **informes sectoriales** que se estiman necesarios, previamente a la aprobación definitiva, se establece lo siguiente:

- a) Se debe solicitar informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, sobre la innecesariedad de sometimiento del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Almáchar al correspondiente trámite de prevención ambiental, por no suponer incrementos significativos de las afecciones medioambientales ya existentes. También se solicitará informe a la misma consejería

Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

sobre la posible incidencia o afección del tramo urbano de la Vía Pecuaria “Vereda del Camino de Málaga”

- b) Se debe solicitar informe de la administración titular de las carreteras MA-3109 “De El Borge a Almáchar”, por ser limítrofe con el núcleo urbano.

Indicar que se estiman no necesarios los siguientes informes sectoriales:

- a) No es necesario informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, al no estar incluido en el ámbito urbano ningún bien inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

No se conocen otras afecciones a considerara en el núcleo urbano de Almáchar.

Aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo, en los términos dispuestos en la LOUA para los planes de ordenación urbanística.

El ejemplar diligenciado con aprobación definitiva será depositado en el Registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento, siendo necesario hacer constar ante la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y ordenación del territorio que se ha procedido a dicho depósito remitiendo certificación.

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009



4.- ORDENANZAS

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

4.- ORDENANZAS

4.1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1.- **Ámbito territorial**

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

Artículo 2.- **Vigencia**

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

Artículo 3.- **Obligatoriedad**

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

Artículo 4.- **Interpretación**

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

Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria y Ordenanzas, prevalecerá con carácter general esto último, si bien, la solución más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

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

Artículo 5.- **Clasificación del suelo**

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

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

Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

Artículo 6.- Suelo Urbano

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

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

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

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

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 adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

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.

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) 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 mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Artículo 7.- Suelo No Urbanizable

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

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

4.2.- RÉGIMEN JURÍDICO, DESARROLLO Y GESTIÓN.

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

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

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

- Con carácter general, el uso, disfrute y explotación de su propiedad a tenor de su situación, características objetivas y destino.
- Realizar las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.
- Edificar los solares.

A los propietarios de terrenos en **Suelo Urbano No Consolidado** les corresponden los siguientes derechos:

- Con carácter general, el uso, disfrute y explotación de su propiedad a tenor de su situación, características objetivas y destino.
- Facultad de disposición.
- Realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que no tengan el carácter legal de edificación. Cuando la iniciativa no sea pública este derecho incluye:
- Competir por la adjudicación de la urbanización con derecho preferente sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario.
- Participar, en unión de los restantes propietarios, en el sistema urbanístico de ejecución o en la gestión indirecta de la actuación.
- Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
- Ejecutar las obras de conexión de las parcelas a las dotaciones y servicios ya en funcionamiento.
- Edificar los solares.

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

A) Con carácter general:

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

Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

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

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

C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbano no consolidado:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

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

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

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, y sistemas generales.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

D) Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplir con los deberes previstos en las letras b) y c) del apartado anterior.

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

Artículo 9.- Desarrollo de la Delimitación de Suelo Urbano

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

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

2. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC): Para el desarrollo de este suelo será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle, y/o Proyecto de Urbanización y/o Proyecto de Reparcelación, excepto en aquellos casos en que, a juicio municipal y por tratarse de actuaciones sencillas y con único propietario, pudiera justificadamente simplificarse la tramitación documental.

4.3.- NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

Artículo 10.- Condiciones de uso del suelo

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

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

Artículo 11.- Clasificación de los usos.

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

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

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

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

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

- a) Uso Residencial.
- b) Uso Terciario.
- c) Uso Industrial.
- d) Uso Dotacional.
- e) Uso Rural.

Artículo 12.- Uso Residencial

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

Aprueba Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

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

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

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

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

Artículo 13.- Uso terciario: comercio y servicios

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

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

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

Artículo 14.- Uso industrial

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

Comprende la siguiente categorización:

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

Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

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

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

1.2) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial. Comprende esta categoría: La Pequeña Industria y los Talleres cuyas actividades superen los parámetros de la industria de 1ª categoría. Ambos usos se situarán en edificio de uso exclusivo.

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

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

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

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

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

3. Para la autorización y puesta en funcionamiento de la actividad industrial, ésta deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hídricos suficientes, no permitiéndose la apertura de pozos sin autorización de la

de Pleno de 30 de Octubre de 2009
Aprobado Inicialmente por acuerdo

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

autoridad de cuenca correspondiente. No se permitirá, en ningún caso, el vertido de aguas residuales al terreno o a cauce, sin efectuar previamente su depuración.

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

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

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

7. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que supere los límites expresados en los párrafos anteriores, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red, o en su caso disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las normativas legales que les sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas necesarias y evitar vertidos accidentales. La justificación del cumplimiento de esta exigencia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

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

Artículo 15.- Uso de Dotaciones públicas

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

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

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

Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

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

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

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

Artículo 16.- Uso rural

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

2. Se pueden distinguir las siguientes clases:

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

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

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

4.4.- NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 17.- Concepto y Normativa aplicable.

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

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

- Código Técnico de la Edificación.
- Instrucción EHE.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión 02.

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

-Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (Decreto 72/92 de la Presidencia de la Junta de Andalucía).

Artículo 18.- Tipos de edificación

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

- a) **Edificaciones entre medianeras:** Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.
- b) **Edificaciones aisladas:** Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada "separación a linderos".

Artículo 19.- Condiciones de uso

1. El **uso dominante** en el suelo urbano de Almáchar es el residencial
2. Se considerarán **usos compatibles**, el industrial de primera y segunda categoría, el terciario, el turístico, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios y demás infraestructuras que no perjudiquen la imagen del conjunto arquitectónico.
3. Se considera **uso incompatible** el rural, gran establecimiento comercial, el uso funerario (a excepción del tanatorio en edificación exenta y los cementerios existentes) y el uso industrial incompatible con el residencial o que requiera una zonificación específica, tal y como se especifica en la normativa reguladora de los usos.

Artículo 20.- Condiciones relativas a la parcela

1. Definiciones:

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

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

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

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

Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

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

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

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

1. Definiciones:

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

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

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

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

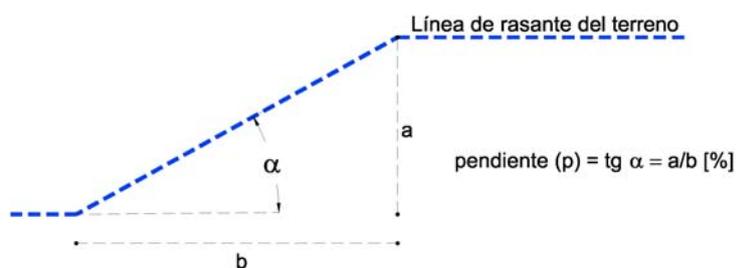


GRÁFICO 1

Artículo 22.- Parámetros edificatorios.

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

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

b) **Altura máxima edificable:** Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado, incluyéndose, por tanto, la parte de sótano que pudiera sobresalir del terreno. Se excluyen de esta medición las cubiertas inclinadas

Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

del edificio, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretils, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones o servicios afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 m. sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

n) **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.

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

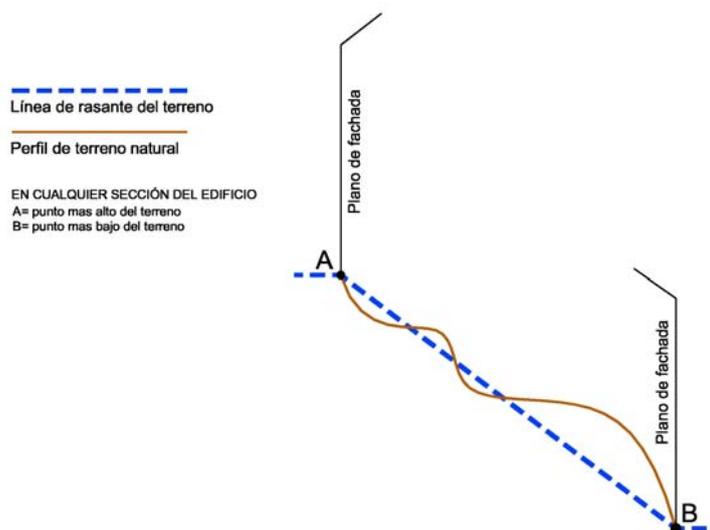
o) **Patios:** Se podrán disponer patios de luces para proporcionar luz y ventilación a las piezas habitables del edificio; cumplirán las condiciones dimensionales de "espacio exterior" especificadas en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS Salubridad, Sección HS-3 Calidad del aire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

Artículo 23.- Medición de altura. Definiciones

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

b) **Línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante:** Cada una de las secciones del plano teórico de rasante, perpendiculares a todas y cada una de las fachadas de la edificación, y respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación. (Ver gráfico 2)

GRÁFICO 2

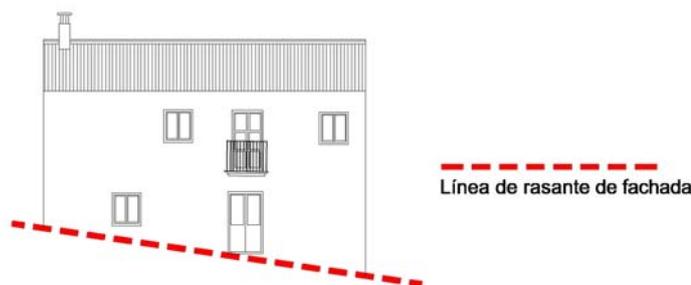


Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

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

GRÁFICO 3



Para su determinación se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

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

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

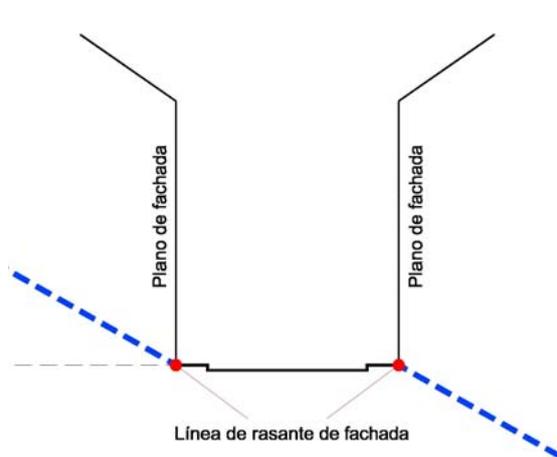


GRÁFICO 4

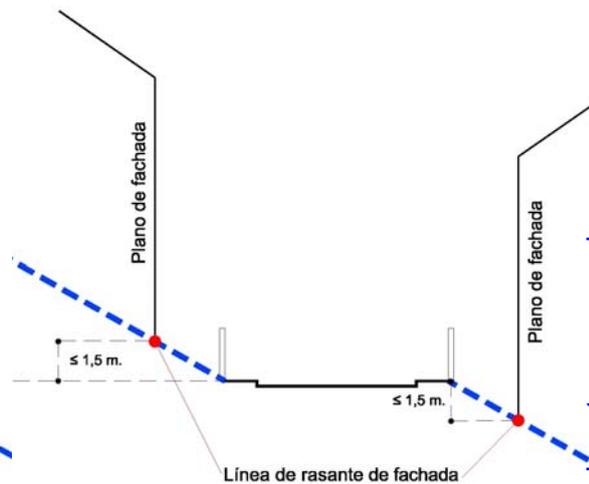
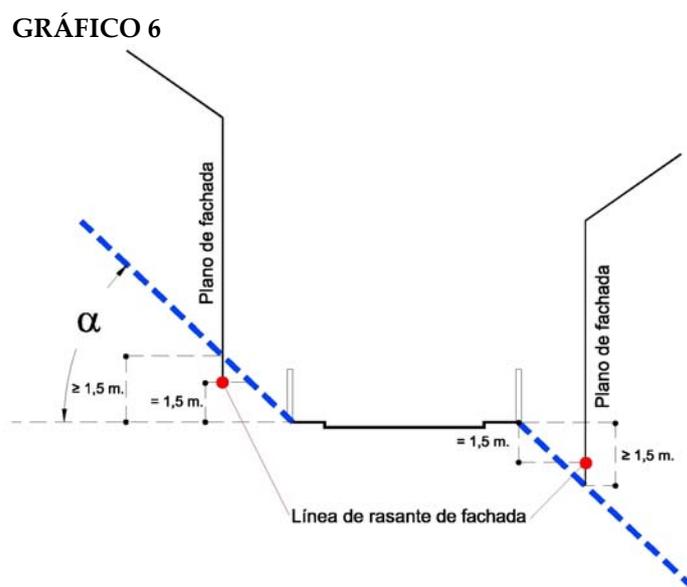


GRÁFICO 5

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

Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009



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

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

Artículo 24.- Criterios para la medición de alturas.

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

2. La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el encuentro de los planos de todas y cada una de las fachadas y secciones del edificio respecto a la línea de rasante de fachada y la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante. Se establecerán cuantas secciones sean necesarias para controlar la altura máxima (h) en los supuestos más desfavorables.

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

Aprobado inicialmente por el Pleno de Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

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

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

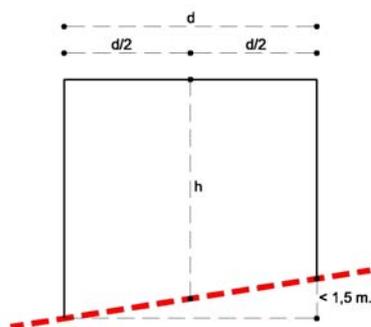


GRÁFICO 7

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

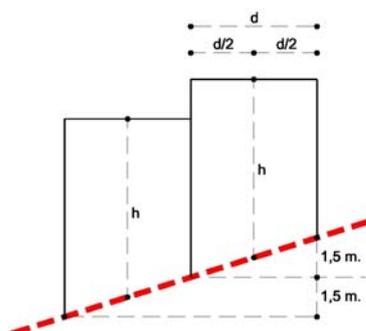


GRÁFICO 8.

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

En función de la pendiente de la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante, será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados, adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico siguiente y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos (Gráfico 9).

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

Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

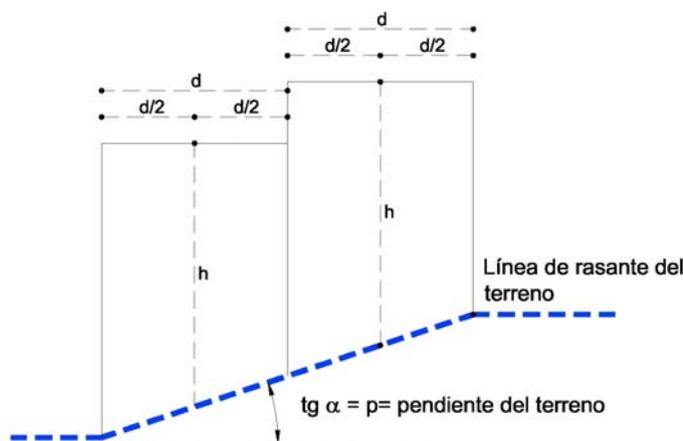


GRÁFICO 9

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

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

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

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

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

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

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

Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

Artículo 25.- Condiciones relativas al diseño de los edificios.

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

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

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

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

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado, salvo el caso de ejecutar bajo cubierta a modo de cámara. En ningún caso la cumbrera superará los 3,00 m. de altura desde la cara superior del último forjado hasta la parte exterior de la cumbrera.
- b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.
- c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.
- d) Los elementos técnicos de las instalaciones.
- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

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

3. **Huecos de fachada.** Deberán estar en concordancia con los de los edificios colindantes de construcción tradicional. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superior al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patio 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.

Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

- a) Los materiales a utilizar en la carpintería serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilera metálica o de componentes plásticos que la simulen.
- b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo o postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.
- c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional de forja, preferentemente compuesto de barras verticales sencillas pintadas en negro.

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

- a) El color de las fachadas será blanco, apropiado al entorno urbano circundante. Se prohíbe el recercado de huecos o moldurado en distinto color a la fachada.
- b) Se prohíben los acabados tipo enfoscado a la tirolesa o acabados granulados gruesos.
- c) En los zócalos tendrán una altura máxima de un metro y se optará por soluciones tradicionales, mediante enfoscado con color acorde a los colindantes.
- d) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes, al ladrillo visto, los materiales que imitan la imagen original de otros.
- e) Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, cubriendo en su caso, con cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

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

6. Cubiertas.

- a) Las cubiertas serán preferentemente de material cerámico de teja árabe tradicional color rojizo, con inclinaciones máximas del 60%, generalmente a dos aguas y se prohíben expresamente la utilización de otros materiales para cubiertas como el fibrocemento, chapa o similar.
- b) Será posible la construcción de terraza plana en cubierta, siempre y cuando la superficie de la misma no supere el 50% del total de la última planta de la edificación, siendo la restante cubierta inclinada. Los petos o barandillas de dichas terrazas con frente a vía pública, estarán retranqueados al menos un metro de plano de fachada, disponiendo en dicho retranqueo de una cubierta inclinada de material cerámico de teja árabe tradicional color rojizo, con inclinaciones máximas del 60%.
- c) Los aleros junto al vuelo de cubierta, podrán sobresalir de la alineación de fachada un máximo de 40cm. Se prohíben en los aleros, las cornisas molduradas de todo tipo, utilizando soluciones tradicionales preferentemente sencillas para la resolución de los mismos.

Aprobado Inicialmente por Acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

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

7. Vuelos y salientes en fachadas: A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones, las cornisas y aleros. Cualquier cuerpo o elemento volado tendrá su borde inferior a una altura superior a 2,20m. de la rasante de la acera. Deberán ir pintados del color de la fachada y nunca con pintura que contraste con el tono de la misma. Se prohíben los salientes de ventana en planta baja.

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

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

- a) Se prohíbe la utilización de balcones corridos. La longitud máxima será de un 25 % de la longitud de la fachada, sin que en ningún caso pueda exceder de 2 m. por balcón. Las puertas de acceso a los balcones habrán de quedar centradas con los mismos.
- b) La estructura del vuelo de los balcones no tendrá un canto superior a 15 cm.
- c) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con barrotes verticales en forja. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada, prohibiéndose la utilización de balaustradas.
- d) El vuelo máximo de los balcones será de 30-50 cm, según el ancho de calle:

ANCHO DE CALLE (m)	VUELO (m)
< 4	0,30
>4	0,50

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

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

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

Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

11. Elementos superpuestos a fachada y cubierta.

- a) Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.
- b) Los depósitos de agua situados en los tejados y máquinas de aire acondicionado emplazadas en tejados y fachadas deberán estar ocultas con soluciones constructivas adecuadas.
- c) Además, se estudiará y justificará, mediante alzados y secciones, la integración de las placas solares en el proyecto de edificación, evitando el impacto visual exterior de estos elementos.
- d) Los anuncios se podrán poner paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm. y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm.
Los anuncios en banderola perpendiculares a fachada están permitidos de forma puntual sólo en planta primera, previa justificación al Ayuntamiento.
Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos característicos.
Todo anuncio tendrá su borde inferior a una altura superior a 2,20m. de la rasante de la acera.
- e) Las chimeneas y conductos de ventilación serán acabados de obra, enfoscados y pintados del color de la fachada.

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

14. Construcciones en ladera. Se prohíbe la aparición de las estructuras del edificio, pilares, cadenas de 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.

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

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

Carretera Provincial	MA-3109
Vía Pecuaria	Vereda del Camino de Málaga.

Aprobado Inicialmente por el Pleno de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

4.5.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Artículo 27.- Condiciones de edificación.

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

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

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

4. Para actuaciones en parcelas edificables cuya superficie total sea superior a 800 m², será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. Incluirá un estudio previo de composición del conjunto edificatorio, pudiendo establecerse también viviendas plurifamiliares o con espacios mancomunados. El número máximo de viviendas no excederá del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima y el porcentaje de ocupación máxima del suelo, establecidos con carácter general. Para la aprobación de dicho Estudio de Detalle se valorará especialmente la integración de los volúmenes en la trama urbana tradicional, teniendo en cuenta las afecciones a las parcelas edificadas contiguas y la conveniencia del estacionamiento común de vehículos. Excepcionalmente mediante el estudio de la manzana resultante, cabe determinar un posible retranqueo de la fachada con frente a vial, estableciendo un mínimo de 3m para dicho retranqueo a mantener a lo largo de los diferentes tramos de calle.

Artículo 28.- Tipología edificatoria

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

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

- a) Solares situados entre dos edificios entre medianeras: será obligatorio el tipo de edificación entre medianeras.
- b) Solares situados entre un edificio entre medianeras y una edificación aislada: será obligatorio el tipo de edificación entre medianeras adosada a la ya existente. La nueva edificación tendrá el debido tratamiento de fachada hacia la edificación aislada, previo acuerdo de colindantes en caso de adosarse a dicho lindero privado o respetando el retranqueo exigido a la edificación aislada.
- c) Solares entre edificaciones aisladas: será obligatorio el tipo de edificación aislada salvo iniciativas de conjunto de varios solares, en los que se podrá optar por

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

edificación entre medianeras siempre y cuando en sus extremos se respete el retranqueo exigido a la edificación aislada con tratamiento de fachada de la manzana completa.

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

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

2. **Parcela mínima.** La parcela mínima edificable será en general, la parcela catastral existente. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela será **50 m²**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

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

Se permiten las siguientes variantes:

- a) Excepcionalmente, se permitirá adosarse a uno de los linderos privados previo acuerdo notarial entre propietarios colindantes, dando lugar a la tipología de viviendas unifamiliares pareadas, garantizándose la no existencia de medianeras vistas.
- b) Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución, deberá adosarse a dicha edificación, sin que puedan crearse nuevas paredes medianeras vistas.
- c) En los terrenos con pendiente superior al 50% se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial, cumpliéndose el resto de los parámetros específicos de la Ordenanza.

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

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

4.6.- NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 31.- Red viaria.

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

2. Las calles se proyectarán con un perfil longitudinal adaptado, en lo posible, a la topografía del terreno, y sin superar, salvo en casos excepcionales, la pendiente del 12%. El perfil transversal será el adecuado a la función de la vía y preverá la conducción y recogida de las aguas pluviales. El pavimento será el adecuado a la función de la vía. Todas las calles dispondrán de elementos de alumbrado público proyectados en función de las necesidades cumpliendo las normas tecnológicas aplicables, y, siempre que sea posible, de arbolado, que será obligatorio en las calles de 10 o más metros de ancho.

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Almáchar el 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

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

Artículo 32.- Abastecimiento de agua.

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

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

Artículo 33.- Saneamiento.

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

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

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

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

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

Artículo 34.- Redes de energía y telecomunicaciones.

1. Cualquier actuación urbanizadora deberá justificar la dotación de energía eléctrica suficiente en función de la población e intensidad de usos previstas y su distribución hasta cada

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

una de las parcelas, edificios públicos y elementos del alumbrado público, mediante certificación expedida por la compañía suministradora de este servicio.

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

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

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

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

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

4.7.- ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA ALMACHAR AA-1



Cmno. de Málaga Oeste

TIPO DE ACTUACIÓN	Urbanización
OBJETO DE LA ACTUACIÓN	Cesión y urbanización de viales
INICIATIVA DE ACTUACIÓN	Pública o Privada
EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización
AMBITO BENEFICIADO	11.498 m ²

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ACTUACIÓN

El ámbito al efecto delimitado tiene por objeto la conexión de todos los servicios urbanísticos y el acondicionamiento de los accesos a todas las viviendas que se urbanizarán adecuadamente conectando con los viales de borde. Recoge suelos ya ocupados con viviendas, donde se han ejecutado aperturas de caminos que es preciso urbanizar y ceder, excluyendo aquellas zonas donde sus características geotécnicas lo desaconsejan.

Para dichas actuaciones el municipio podrá imponer cuotas de urbanización, en el ámbito al efecto acotado, como beneficiario en el propio proyecto de las obras a ejecutar, según se establece en el Artículo 143 de la Ley 7/ 2002 LOUA.

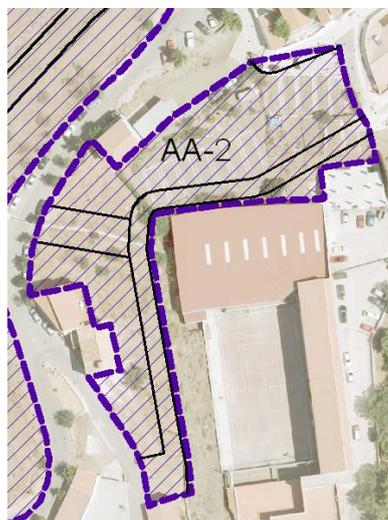
Dentro de dicho ámbito se deberá contemplar la realización de las obras de infraestructuras necesarias para la canalización de la escorrentía de la ladera, según se establece en el Plan de Prevención de Avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, para el municipio de Almáchar (Nº cauce 3012).



Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA ALMACHAR AA-2



Cmno. de Málaga Este

TIPO DE ACTUACIÓN	Urbanización
OBJETO DE LA ACTUACIÓN	Cesión y urbanización de viales
INICIATIVA DE ACTUACIÓN	Pública o Privada
EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización
ÁMBITO BENEFICIADO	3.727 m ²

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ACTUACIÓN

El ámbito al efecto delimitado tiene por objeto la conexión a todos los servicios urbanísticos y el acondicionamiento de los accesos a todas las viviendas. Se urbanizará adecuadamente conectando con los viales de borde. Recoge un ámbito de solares, con apertura de caminos que es preciso urbanizar y ceder, excluyendo aquellas zonas donde sus características geotécnicas lo desaconsejan.

Para dichas actuaciones el municipio podrá imponer cuotas de urbanización, en el ámbito al efecto acotado, como beneficiario en el propio proyecto de las obras a ejecutar. Artículo 143 de la Ley 7/ 2002 LOUA.

Dentro del ámbito se deberá contemplar la realización de las obras de infraestructuras necesarias para la canalización de la escorrentía de la ladera, según se establece en el Plan de Prevención de Avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, para el municipio de Almáchar (Nº cauce 3012).

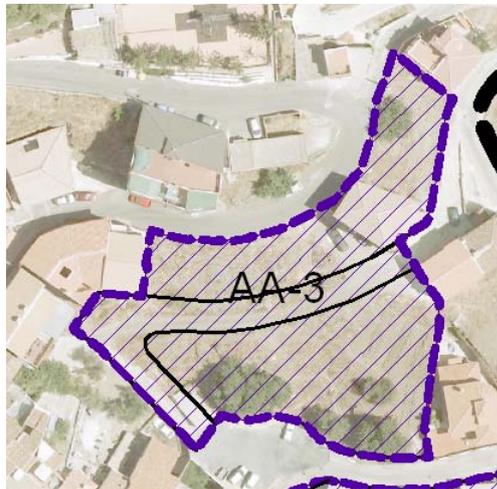


Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA ALMACHAR AA-3

C/ CONSTITUCIÓN



TIPO DE ACTUACIÓN	Urbanización
OBJETO DE LA ACTUACIÓN	Cesión y urbanización de viales
INICIATIVA DE ACTUACIÓN	Pública o Privada
EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización
ÁMBITO BENEFICIADO	2.711 m ²

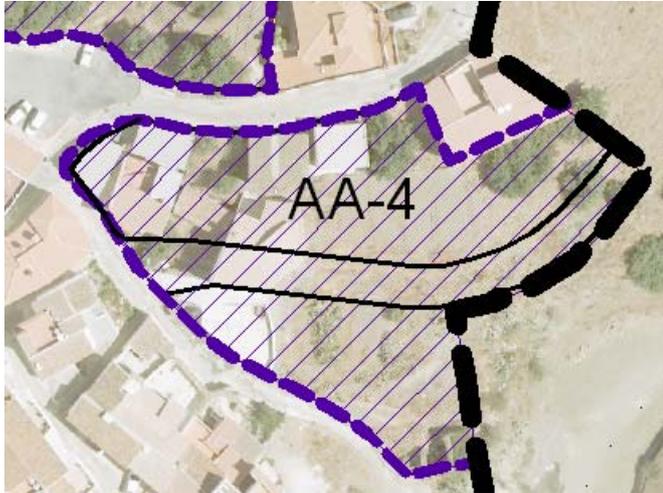
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ACTUACIÓN
<p>El ámbito al efecto delimitado tiene por objeto la conexión a todos los servicios urbanísticos y el acondicionamiento de los accesos a todas las viviendas.</p> <p>Se urbanizará adecuadamente conectando con los viales de borde. Recoge además un ámbito de solares, entre los cuales se han abierto caminos que es preciso urbanizar y ceder, excluyendo aquellas zonas donde sus características geotécnicas lo desaconsejan.</p> <p>Para dichas actuaciones el municipio podrá imponer cuotas de urbanización, en el ámbito al efecto acotado, como beneficiario en el propio proyecto de las obras a ejecutar. Artículo 143 de la Ley 7/ 2002 LOUA.</p>



Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA ALMACHAR AA-4



Calle Álamos

TIPO DE ACTUACIÓN	Urbanización
OBJETO DE LA ACTUACIÓN	Cesión y urbanización de viales
INICIATIVA DE ACTUACIÓN	Pública o Privada
EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización
ÁMBITO BENEFICIADO	2.442 m ²

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ACTUACIÓN

El ámbito al efecto delimitado tiene por objeto la conexión a todos los servicios urbanísticos y el acondicionamiento de los accesos a todas las viviendas.

Se urbanizará adecuadamente conectando con los viales de borde. Recoge un ámbito de solares, con viales de borde que es preciso conectar y abrir caminos que es preciso urbanizar y ceder, excluyendo aquellas zonas donde sus características geotécnicas lo desaconsejan.

Para dichas actuaciones el municipio podrá imponer cuotas de urbanización, en el ámbito al efecto acotado, como beneficiario en el propio proyecto de las obras a ejecutar. Artículo 143 de la Ley 7/ 2002 LOUA.



Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

4.8.- DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

A la entrada en vigor de este Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Almáchar, quedará derogada expresamente la “Ordenanza reguladora de las edificaciones y del ornato en el municipio de Almáchar”, en todo lo que contradiga, se oponga, o resulte incompatible con la regulación que establece el presente Proyecto.



Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009

5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

Estado actual:

- I.1.1. Situación. Índice de planos.
- I.1.2. Topográfico, Catastral y Ortofoto del Núcleo.
- I.1.3. Encuadre Jurídico – Administrativo del Municipio.

Infraestructuras:

- I.2.1. Red de abastecimiento.
- I.2.2. Red de saneamiento.
- I.2.3. Red eléctrica y alumbrado público.
- I.2.4. Pavimentación

Análisis del medio urbano.

- I.3.1. Usos del suelo. Dotaciones: Equipamientos y Áreas libres.
- I.3.2. Altura y estado de la edificación.
- I.3.3. Tipología de la edificación.
- I.3.4. Red viaria y aparcamientos

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- O.1. Delimitación y Categorización del suelo urbano.

Aprobado Inicialmente por acuerdo
de Pleno de 30 de Octubre de 2009

EL SECRETARIO
Almáchar a 2 de Noviembre de 2009