

--

Definición del ámbito (\*):

Tipo:	Sistema General
Superficie:	5.021 m <sup>2</sup>

Uso global (\*):

Espacios Libres
-----------------

Instrumento de planeamiento de desarrollo

--

SG-V1
-------

Régimen del suelo (\*):

Clasificación:
Categoría:

Aprovechamiento (\*):

Área de reparto:	Mirador de el Coto
A. Medio:	0,54018092 m <sup>2</sup> UTC/m <sup>2</sup> s

Previsiones de programación y gestión

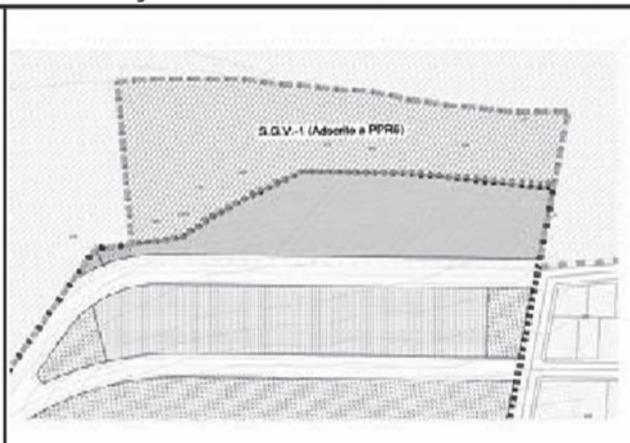
Obtención del suelo	1 año
Plazo máximo Aprobación:	

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

**Objetivos y criterios de ordenación**

<p>Preceptivos y vinculantes: Potestativos:</p>
---

**Situación y ordenación**



Córdoba, 15 de diciembre de 2008.- El Delegado, Francisco García Delgado.

*ANUNCIO de 15 de diciembre de 2008, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 23 de octubre de 2008, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Canillas de Aceituno (Málaga) (Expte. EM-CNA-1).*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución adoptada por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el día 23 de octubre de 2008, por la que se aprueba definitivamente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Canillas de Aceituno (Málaga).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación de la Resolución adoptada y de las Normas Urbanísticas, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente, previa la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (núm. registro 3189) y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Canillas de Aceituno.

ANEXO I

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN  
ANTECEDENTES

Primero. El 7 de noviembre de 2007 tuvo entrada en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes (actual D.P. Vivienda y Ordenación del Territorio, Decreto 239/2008, de 13 de mayo) el expediente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Canillas de Aceituno (Málaga) que tiene por objeto definir el perímetro urbano actual del municipio considerando el resto como suelo no urbanizable con arreglo a lo especificado por el Título II de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria Séptima del referido texto legal.

El presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano:

- Califica el suelo urbano, estableciendo unas ordenanzas de edificación con el fin de conservar la trama actual, impidiendo así las parcelaciones ilegales, primando la conservación de los edificios y la trama ocupacional de su parcela y el volumen edificatorio.
- Establece el régimen de actuación en cada tipo de suelo.
- Ordena el crecimiento de los núcleos urbanos.

La justificación del expediente es la de controlar la construcción en el término y normalizar todos los actos administrativos relacionados con el urbanismo y la edificación, ya que el municipio no posee, en estos momentos, ninguna figura de Planeamiento General en vigor.

Se plantea este instrumento de planeamiento con un carácter meramente transitorio, pues se ha iniciado ya el proceso para la redacción del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística necesario para recoger las previsiones de desarrollo urbanístico del municipio.

El municipio de Canillas del Aceituno se reparte en ocho núcleos, de los cuales cinco cuentan con suelo clasificado como «Suelo Urbano» en las NN.SS. Provinciales actualmente en vigor. En la delimitación del Suelo Urbano planteada se grafían los ocho núcleos, con las siguientes superficies:

	Suelo Urbano	Suelo urbano no consolidado
Canillas del Aceituno	229.488,77 m <sup>2</sup>	45.284,03 m <sup>2</sup>
Río Bermuza	11.689,36 m <sup>2</sup>	No se delimita
Pedánias: Pasada de Granadillo Rubite Portugalejo Los Gómez Los Capitos Loma Chozas	57.219,91 m <sup>2</sup>	No se delimita

Segundo. Tramitación municipal. Consta: Certificación del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 27 de septiembre de 2007; trámite de información pública por plazo de veinte días mediante publicación en tablón de anuncios del Ayuntamiento, BOP núm. 197, de 10.10.07, y prensa, sin que se hayan presentado alegaciones. El documento técnico está diligenciado.

Tercero. Informes sectoriales:

a) Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de fecha 4.6.08 indicando que no es necesario someter el proyecto de Delimitación de Suelo Urbano al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental por no suponer incrementos significativos de las afecciones medioambientales ya existentes. Corresponde al planeamiento urbanístico adaptarse a las determinaciones del PORN del Parque Natural Sierras de Alhama, Tejada y Almijara.

En lo que se refiere a las afecciones sobre las vías pecuarias «Vereda del Camino Viejo de Granada», «Colada de Arenas», «Colada de la Peña del Rey» y «Colada de Sedella» el informe emitido concluye con las dos alternativas posibles para las zonas que se encuentren afectadas y que no puedan solventarse con una autorización de ocupación: Desafectación de los tramos que discurran sobre suelos urbanos en base a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999; y, modificación del trazado.

b) Informe del área de Infraestructuras, Obras y Urbanismo de la Diputación Provincial de Málaga de fecha 16.5.08, administración titular de las carreteras M-125 y su circunvalación M-126, sobre modificación del ancho de la carretera de circunvalación, que propone una distancia de no edificación de 6 m en las bolsas de suelo urbano no consolidado situadas en los márgenes de dicho viario (aparcamiento en línea), manteniéndose una distancia de 25 m en suelo no urbano.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. El presente proyecto de Delimitación de Suelo Urbano ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística

de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación como sus determinaciones deben ajustarse a lo establecido en la misma.

La tramitación seguida por el Ayuntamiento de Canillas del Aceituno para la resolución definitiva de este proyecto se ha ajustado a lo establecido en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2002, siendo de aplicación a la aprobación definitiva lo dispuesto en dicho texto legal para los planes de ordenación urbanística. Previos requerimientos y una vez subsanados, el expediente está formalmente completo por lo que procede se adopte decisión sobre el asunto.

II. La competencia para resolver sobre la aprobación definitiva de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano se atribuye a la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con el artículo 13.2.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en relación con la Disposición Transitoria Séptima de la LOUA.

Se atribuyen a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio las competencias que venía ejerciendo la Consejería de Obras Públicas y Transportes en materia de urbanismo (art. 9 del Decreto del Presidente 10/2008), quedando adscritas a aquélla las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según dispone el artículo 2.4 del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

III. Valoración.

El proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado inicialmente (diligenciado), tiene el siguiente contenido:

1. Memoria Justificativa.
2. Memoria Informativa.
3. Disposiciones y Normativa.
4. Normativa General de Edificación.
5. Ordenanzas reguladoras de la Edificación.
6. Planos de Información I.1 a I.16/Planos de Ordenación P.1 a P.7.

Se informa favorablemente el proyecto presentado, en base a lo siguiente:

- Con relación al informe de la administración titular de la carretera, se grafía en el plano P.1 «Clasificación del suelo. Canillas de Aceituno» las distancias mínimas de separación de la edificación a la carretera MA-126 tanto a los suelos urbanos como a los suelos no urbanizables.

- Con relación al informe del Servicio de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente en el que se recoge la afección de las distintas vías pecuarias a los núcleos de población siguientes:

1. «Lomas Chozas», «Rubite» y «Río Bermuza» no se encuentran afectadas.
2. «Portugalejo» afecta a la vía pecuaria «colada de Vereda del Camino viejo de Granada».
3. «Los Capitos» afecta a la vía pecuaria «Colada de Arenas».
4. «Los Gómez» afecta a la vía pecuaria «colada de Vereda del Camino viejo de Granada».
5. «Canillas de Aceituno» afecta a las vías pecuarias «Colada de la Peña del Rey» y «Colada de Sedella».
6. «Pasada de Granadillo» afecta a las vías pecuarias «Colada de la Peña del Rey» y «Colada de Arenas».

Se contiene en la Memoria del expediente la normativa específica a tener en cuenta sobre los suelos afectados por las vías pecuarias antes enunciadas, así como la necesidad de aportar con carácter previo a cualquier autorización o concesión, informe de la administración competente titular de la vía en el que se describan las afecciones, distancias de las edificaciones y accesos a las mismas.

Por otra parte, significar que mediante el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se señala el perímetro del suelo urbano siendo el resto no urbanizable. Tiene, por tanto, como principal finalidad la diferenciación entre suelo urbano y suelo no urbanizable en los municipios sin planeamiento, y, dentro del perímetro de suelo urbano, el suelo consolidado y no consolidado, sin que el PDSU pueda establecer otras clasificaciones o categorías de suelo; sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación y normativa sectorial que en cada caso resulte de aplicación.

- El ámbito de la delimitación de suelo urbano propuesto en el municipio de Canillas de Aceituno cumple con lo establecido en el art. 45 de la LOUA, justificando a través de la planimetría presentada la existencia de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

- El municipio de Canillas del Aceituno forma parte de la red de municipios que constituyen uno de los Itinerarios paisajísticos, considerados por el POT del Litoral Este La Axarquía, como Espacios Libres de Interés Territorial. Se recoge en la memoria que las actuaciones que afecten a dichos suelos deberán cumplir con lo establecido en el artículo 35 de dicho Plan Subregional. Se proponen en el plano P.7 tres emplazamientos destinados a la colocación de miradores y puntos de observación en el itinerario que discurre al sur por la vía pecuaria «Colada de Sedella», así como la prohibición de desarrollar edificaciones que dificulten las vistas en el itinerario que discurre por la MA-125.

- Se enuncian en el art. 5.4 de la memoria cinco edificaciones y entornos históricos, sociales o arquitectónicos dentro del ámbito de actuación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Se recoge en la memoria la necesidad de presentar, junto con las propuestas de intervención que afecte a dichos enclaves, informe de la Consejería de Cultura.

- Se presenta un plano de las alineaciones del sistema viario existente tal y como establece el Reglamento de Planeamiento en los artículos 101, 102 y 103 para los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, de aplicación supletoria por la Disposición transitoria novena de la LOUA.

- Se corrige la discrepancia existente entre la altura permitida para el suelo urbano no consolidado en el plano P.4 «Alturas de la edificación en Canillas del Aceituno», y la altura máxima definida en normativa para dicho suelo en la memoria del Proyecto de Delimitación de Suelo presentado, definiendo una altura de PB+1 para dicho suelo.

- Se corrige la altura máxima permitida, pasando ésta de PB+3 a PB+2, en las edificaciones de la plaza de la Constitución y en la Plaza del Maestro, cumpliendo así con lo establecido en el art. 57.2.1.ª: «No tener mas de dos plantas de altura o de la media de los edificios ya construidos, cuando se trate de solar perteneciente a una manzana consolidada en mas de sus dos terceras partes».

A su vez, se corrige la altura de las edificaciones situadas en la barriada Manuel Hurtado, pasando a tener PB+1 en la propuesta, excepto una edificación que posee PB+2 en la actualidad, por lo que cumple el mencionado art. 57.2.1.º de la LOUA, ya que la media de las edificaciones en dicha área es de PB+1.

- Se presenta el plano de información I.16 de «alturas de las edificaciones» en el que se representan las alturas de las edificaciones existentes, en ejecución, con licencia o con estudio de detalle o documento de planeamiento en tramitación.

Previa ponencia de la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

## RESUELVE

1.º Aprobar definitivamente de conformidad con la Disposición Transitoria Séptima de la LOUA el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Canillas de Aceituno (Málaga) en los términos del artículo 33.2.a) de la LOUA; según el documento aprobado inicialmente el 27.9.2007 (diligenciado).

2.º Notificar la presente Resolución al Ayuntamiento de Canillas de Aceituno y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 23 de octubre de 2008. La Vicepresidenta Segunda de la Comisión, Sección de Urbanismo, Fdo.: Josefa López Pérez.

## ANEXO II

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

(...)

3. Disposiciones y Normativa.

3.1. Disposiciones de carácter general.

3.2. Normas de desarrollo y de ejecución.

3.3. Normativa de urbanización.

4. Normativa General de Edificación.

4.1. Definición y criterios de medición.

4.2. Condiciones de habitabilidad de la edificación.

5. Ordenanzas reguladoras de la Edificación.

5.1. Normativa del Suelo Urbano Consolidado (UC).

5.2. Normativa del Suelo Urbano No Consolidado (UNC).

5.3. Itinerarios Paisajísticos.

5.4. Edificaciones y entornos con protección arquitectónica.

5.5. Edificaciones en el entorno de carreteras o vías pecuarias.

3. Disposiciones y normativa.

3.1. Disposiciones de carácter general.

Artículo 1. Ámbito territorial.

La presente Delimitación de Suelo Urbano es de aplicación en todo el término municipal de Canillas de Aceituno.

Artículo 2. Vigencia.

Esta Delimitación de Suelo Urbano entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrá su vigencia indefi-

nidamente, hasta tanto no se apruebe el Plan General de Ordenación Urbana que se gestiona a la vez que se redacta el presente documento.

#### Artículo 3. Obligatoriedad.

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

Artículo 4. Modificación, revisión o sustitución por planeamiento de orden superior.

No se prevé la modificación, revisión o sustitución de la presente Delimitación de Suelo Urbano por estar tramitándose la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana, figura de planeamiento de orden superior, que se ajustará a las determinaciones de la vigente LOUA.

#### Artículo 5. Interpretación.

Las normas de esta Delimitación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad de la misma, 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 siempre esto último. No obstante ello, en lo relativo a cotas, superficies, etc..., se atenderá siempre a las mediciones que se desprenda de los planos y del texto literario.

#### Artículo 6. Documentación.

Esta Delimitación se compone de los siguientes documentos:

1. Memoria Justificativa.
2. Memoria Informativa.
3. Disposiciones y Normativa.
4. Normativa General de Edificación.
5. Ordenanzas reguladoras de la Edificación.
6. Planos de Información y Ordenación.

#### Artículo 7. Clasificación del suelo.

Esta Delimitación de Suelo Urbano clasifica el territorio municipal de la siguiente forma:

- Suelo Urbano. Con la consideración de Consolidado y No Consolidado.
- Suelo No Urbanizable.

El ámbito espacial de las mencionadas categorías de suelo se delimita en los planos P.1, P.2 y P.3.

#### Artículo 8. Suelo Urbano.

1. Integran el suelo urbano los terrenos que la Delimitación adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias, según el artículo 45 de la LOUA:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución de la Delimitación, 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. Contar con Licencia Municipal de Obras o encontrarse en trámite documento de desarrollo y ordenación (Estudio de Detalle).

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

2. En esta clase de suelo, la Delimitación establece las siguientes categorías:

A) Suelo Urbano Consolidado: Integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguientes.

B) Suelo Urbano No Consolidado: Que 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 públicos precisos, o unos u otras no tengas la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista y se haya de construir.

2. Precisar la urbanización existente de 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 este proyecto les atribuya una edificabilidad global, requiriendo su ejecución el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

#### Artículo 9. Suelo No Urbanizable.

Constituye el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal no incluidos en el perímetro que delimita el Suelo Urbano.

#### 3.2. Normas de desarrollo y de ejecución.

Artículo 10. Desarrollo de la Delimitación de Suelo Urbano.

1. Suelo Urbano Consolidado (UC): 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.

2. Suelo Urbano No Consolidado (UNC): 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.

#### Artículo 11. Figuras de desarrollo urbanístico.

1. Planes Especiales.

Aunque inicialmente no se prevé en la presente delimitación la necesidad de redactar Planes Especiales concretos, éstos se podrán formular siempre que se dé alguna de las finalidades previstas en la LOUA, los cuales contendrán las determinaciones y documentos exigidos en el citado cuerpo legal.

2. Estudios de Detalle.

a) Tienen por objeto, en suelos urbanos de ámbito reducido, establecer, en desarrollo de la delimitación, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, fijar las determinaciones de ordenación de éstas cuando estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento, así como fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

b) Estos Estudios de Detalle estarán sujetos a las limitaciones establecidas en la LOUA, debiendo tramitarse de acuerdo con el citado cuerpo legal.

c) En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones o rasantes se podrá proponer la apertura de nuevas

vías de tránsito rodado de uso público que no estén previstas en esta Delimitación, pero no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni de las superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes o dotaciones para equipamiento comunitarios.

La adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado, siempre que de forma justificada se acrediten las singulares condiciones de topografía o pérdida de suelo para viario que exijan compensar pérdidas de suelo con aumento de volumen.

d) La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ordenación del suelo destinado a edificación, pero sí de las alturas máximas edificables previstos en esta Delimitación, con una limitación máxima de PB+2, sin posibilidad de planta ático retranqueado sobre la máxima autorizada, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél.

e) Será obligatoria la formulación de un Estudio de Detalle cuando así se exija explícitamente en la presente delimitación, pudiéndose exigir también por la corporación como condición previa para el otorgamiento de la licencia, en los casos en los que por el tamaño u otras características de la actuación así lo requiera.

Cuando fuera necesario y en razón de garantizar el reparto de cargas y beneficios entre propietarios incluidos en un Estudio de Detalle, se entenderá que el ámbito del mismo constituye simultáneamente una unidad de actuación, y en función del tipo de actuación que se plantee el sistema de actuación será del siguiente modo:

a) **Compensación:** La ejecución de las bolsas de Suelo Urbano No Consolidado podrá hacerse, en lo referente a la cesión de terrenos de uso público, por el sistema de Compensación en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares si son varios.

b) **Cooperación:** La ejecución de las Unidades de Ejecución podrá hacerse, en lo referente a la cesión de terrenos de uso público, por el sistema de Cooperación, con reparcelación física o económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de oficio o por la inactividad de los particulares.

c) **Expropiación:** Se recurrirá a este sistema en los casos en los que la actuación sea urgente y en aquellos otros en los que se verifique la imposibilidad de ejecución por el sistema de Cooperación.

Los Estudios de Detalle y los Proyectos de Reparcelación o Compensación respectivos se tramitarán conjuntos y/o simultáneamente dentro de los plazos señalados en esta Delimitación para cada uno de ellos.

El Estudio de Detalle contendrá las determinaciones necesarias para el fin pretendido. Con suficiencia de la documentación gráfica y escrita para que queden claras la situación inicial del área objeto del Estudio de Detalle y la nueva situación que se define en el mismo.

#### Artículo 12. Los Convenios Urbanísticos. Régimen General.

1. El Ayuntamiento podrá suscribir convenios urbanísticos con cualquier persona, pública o privada sean o no propietarias de suelo o de los terrenos afectados por el planeamiento. Estos convenios podrán ser:

a) Convenios de Planeamiento, cuando tengan por objeto la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

b) Convenios de Gestión, cuando su objeto sea la determinación de las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Los convenios urbanísticos tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y se registrarán en cuanto a su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento por los principios de transparencia y publicidad que exige la LOUA, según la cual se deberán tramitar.

3. Con carácter general, todos los convenios urbanísticos deberán al menos identificar a los otorgantes, su ámbito, objeto y plazo de vigencia y, tras su firma, la Administración actuante deberá publicar el acuerdo de aprobación del convenio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

4. La cesión de aprovechamiento urbanístico corresponde a la Administración Urbanística, bien en suelo, bien en cantidad en metálico, se integrará en el patrimonio público del suelo.

#### Artículo 13. Convenios Urbanísticos de Planeamiento.

1. Los convenios de planeamiento sólo vincularán a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y oportunidad de concretas soluciones de ordenación, sin que, en ningún caso, vinculen a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

2. Cuando la cesión de aprovechamiento se pacte en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

#### Artículo 14. Convenios Urbanísticos de Gestión.

1. Son convenios de gestión aquellos que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases o incluyan entre sus compromisos alguno de los objetos establecidos para la reparcelación.

2. Estos convenios deberán ser sometidos, antes de su firma, a información pública por un plazo de veinte días mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y, en su caso, en el tablón de anuncios del municipio afectado. En cualquier caso, deberán ajustarse a lo establecido en el LOUA.

#### 3.3. Normativa de urbanización.

#### Artículo 15. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de la presente Delimitación y de las figuras antes indicadas que, en su caso, se formulen, conforme a la LOUA y al Reglamento de Planeamiento. La Normativa de Urbanización se aplicará a los proyectos de urbanización que desarrollen viales existentes y de nueva apertura y zonas de nueva edificación en Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. No podrán contener determinaciones sobre ordenación del suelo o de la edificación y definirán los contenidos técnicos de las obras de viabilidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblado de parques y jardines en los términos establecidos en la LOUA.

4. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que éstos resulten accesibles a las personas con discapacidad. A tal efecto, los Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias a los que se hace referencia en el artículo siguiente garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las

determinaciones y principios básicos del Decreto de Accesibilidad de la Junta de Andalucía.

#### Artículo 16. Proyectos de Obras Ordinarias.

1. Las obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:

##### A) Red Viaria.

- Tipos de vías: Se distinguen dos tipos de vías; las del núcleo consolidado y las de nueva apertura.

- Pendientes máximas: Las de nueva apertura que conecten con sectores independientes tendrán como máximo un 10% de pendiente y las interiores de los sectores podrán llegar al 15% de pendiente.

- Secciones transversales mínimas: En las vías del primer tipo se mantendrán. En las segundas será como mínimo de 7,00 m con bombeo del 2%. En terrenos de pendientes mayores del 30%, se podrá reducir a 6,00 m, con una calzada mínima de 5,00 m.

- Radios mínimos: El radio mínimo del eje de la calle será de 10 m en las vías de nueva creación. Se permitirá intersección de calles ortogonalmente, siendo el radio mínimo del encintado de bordillo el de la altura de la acera más pequeña.

- Aparcamientos: El tamaño mínimo de las plazas de aparcamiento públicas será de 4,50 x 2,20 m. La superficie mínima por plaza en todos los casos se atenderá a lo preceptuado en el Reglamento de Planeamiento.

- Tipos de pavimentación: El tipo de firme a emplear en cuanto a la naturaleza y espesor dependerá fundamentalmente de:

- La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico a soportar.
- La naturaleza del terreno.
- Las condiciones climáticas de la zona.

Las secciones estructurales mínimas del firme serán:

- Para firme rígido: base granular de 20 cm y pavimento de hormigón de 20 cm.

- Para firme flexible: Sub-base granular de 25 cm de espesor, base de piedra partida de 15 cm, y capa de rodadura constituida por un triple riego.

- Bordillos: De sillería dura u hormigón, de dimensiones mínimas 28 cm de altura, 12 cm de anchura en la parte superior y 14 cm en la inferior, debiendo quedar vistos como mínimo 14 cm una vez colocados.

- Acerado: Las aceras se podrán construir de los tipos siguientes: soladas con baldosa hidráulica sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

- Tanto en las aceras como en las calzadas se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesarias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de éstos cumplirán las normas de las Compañías suministradoras.

##### B) Redes de saneamiento.

- Redes de Evacuación.

Se recomienda la utilización de un sistema separativo cuando sea posible verter con facilidad a cauces naturales y cuando se trate de zonas de baja edificabilidad (menos de 1 m<sup>3</sup>t/m<sup>2</sup>s), y exista espacio suficiente.

En otro caso, se utilizará el sistema unitario, aunque, si topográficamente es posible, se preverán pozos aliviaderos en algunos puntos. Este sistema podrá ser aconsejable también cuando no se precise una depuración biológica completa, vertido a colector existente.

En algún caso concreto podrá emplearse el sistema de red única para residuales con la limitación que de las cuencas parciales de recogida tengan una superficie inferior de 5 ha. Y

las condiciones de evacuación de las calles ofrezcan suficiente pendiente, cunetas, cruces de paso bajo calzadas, etc., sean favorables.

Para el dimensionamiento de la red se adoptará el caudal de cálculo de aguas residuales el 85% del correspondiente a la dotación de abastecimiento que se considere, la cual se evaluará como mínimo en 200 l/hab/día, afectado de un coeficiente de punta igual a 4 (consumo supuesto repartido en 6 horas).

En el cálculo de residuales, se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cámaras de descarga automática (20 l/s), las cuales se colocarán en las cabeceras de ramales obligatoriamente si la pendiente del conducto es inferior al 2%, estudiándose la probabilidad de simultaneidad en la descarga de varias cámaras.

Para la evacuación de los caudales, de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial respecto al sumidero..., sí como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de los aguaceros. Como norma general, el período de retorno de la precipitación de cálculo será como mínimo de 10 años. Si son de prever serios daños por avenidas, el mínimo se establecerá en 25 años.

Como medida de seguridad y de economía, tanto si el sistema es unitario como si es separativo, se diversificarán los puntos de vertido de aguas pluviales mediante la ejecución de aliviaderos de crecida, si las condiciones topográficas son favorables, y desde luego siempre que se garantice una dilución suficiente de aguas residuales en el sistema unitario (caudal de crecida superior a cinco veces el de aguas negras).

La pendiente mínima de las conducciones será de dos por mil. Si el sistema es separativo, en los tramos superiores de la red de aguas negras, la pendiente no debería ser inferior al 5 por mil.

Las velocidades habrán de estar comprendidas entre 0,6 m/s y 3 m/s. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/s.

El diámetro mínimo de la red de aguas residuales será de 25 cm, salvo las acometidas domiciliarias que tendrán un diámetro mínimo de 20 cm, aunque se recomienda colocar tubería mínima de 30 cm. Las tuberías podrán ser de hormigón vibrado, fibrocemento o PVC sanitario.

Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y rasante, así como en los encuentros de ramales y cambios de sección. Si la tubería es de hormigón vibrado, la distancia máxima entre dos pozos consecutivos será de 50 m.

El recubrimiento mínimo de la red de saneamiento será de 1,20 m. Si por causa justificada esto no es posible, se adoptarán las pertinentes medidas de protección.

En el caso de que estén próximas las conducciones de abastecimiento, y saneamiento, éstas discurrirán a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que las separaciones entre las generatrices exteriores de ambas, medidas según planos de tangentes verticales y horizontales, sean superiores a 50 cm. Cuando esto no sea posible por falta de espacio, se adoptarán las medidas de aislamiento convenientes.

Si existe espacio suficiente, el trazado discurrirá bajo acerado o zona verde, en caso contrario se ubicará la conducción bajo el centro de la calzada. Si el ancho de la calle es superior a 20 m, y el suelo es urbano o urbanizable a ambos lados, se dispondrá doble conducción.

Durante las obras de urbanización, antes de la extensión del pavimento, se colocarán las acometidas domiciliarias precisas, a razón de una por parcela.

Como norma general, cuando exista recogida de aguas pluviales, se colocará un absorbedor de calzada cada 200 m<sup>2</sup> de calle como mínimo. Todos los absorbedores irán provistos de sifón en su acometida a la red.

Los pozos de registro, arquetas, absorbedores, etc..., serán de los tipos que en cada momento sean exigidos por los técnicos municipales.

- Explotación.

El servicio de mantenimiento procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc.

En particular los absorbedores serán revisados antes de la época de lluvia. En este sentido, el servicio de mantenimiento se empeñará en evitar que el vecindario arroje escombros o desperdicios a pozos o absorbedores. También cuidará de que las cámaras de descarga estén siempre en perfecto estado de mantenimiento.

Para el establecimiento de tarifas, se recomienda cargar su importe en las correspondientes a abastecimiento de agua potable.

- Vertido.

La regulación de vertidos viene dada en la Ley 29/1985 de Aguas, así como sus reglamentos de desarrollo.

El vertido de aguas residuales podrá hacerse a colector existente o cauce público, con las condiciones que a continuación se expresan.

En caso de efectuar la injerencia a las instalaciones existentes, el organismo responsable de las mismas las autorizará si procede y, en cualquier caso, fijará el caudal de vertido máximo admisible.

Cuando el vertido se produzca a cauce público, se atenderá a lo dispuesto en el Real Decreto de 16 de noviembre de 1958, Orden Ministerial de Obras Públicas de 4 de septiembre de 1959 y Orden de 23 de marzo de 1960 y demás legislación aplicable y se adoptarán las medidas de depuración que procedan.

Si las aguas residuales son de procedencia industrial, la depuración será obligatoria. Si proceden de consumo humano en núcleo urbano, será igualmente obligatoria la depuración, en tanto en cuanto pueda asegurarse el funcionamiento de las instalaciones.

Se procurará que el punto de vertido esté lo suficientemente alejado aguas arriba de otros núcleos, captaciones y tomas para cualquier tipo de aprovechamiento, como para que se produzca una autodepuración suficiente y aguas abajo del propio abastecimiento, etc., o se produzcan molestias al vecindario.

Si el cauce al que se vierten aguas residuales procedentes del consumo humano está habitualmente seco, se permitirá el vertido a pozos filtrantes en su lecho.

En cualquier caso, será el organismo oficial competente el que autorice los vertidos y determine las condiciones que hayan de imponerse.

Para el vertido de aguas pluviales siempre que topográficamente sea posible, se hará de modo disperso, mediante aliviaderos de crecida o distintos terminales, teniendo en cuenta el evitar en lo posible sobrecarga de colectores inferiores o de otras instalaciones, así como que los vertidos no causen daños o perjuicios.

Si el vertido se realiza a un cauce público, se tendrá en cuenta los caudales emitidos en relación con la capacidad de dicho cauce, tomándose las medidas oportunas para evitar inundaciones de propiedades, así como el estancado de las aguas.

Este vertido se concentrará en un único punto, por razones sanitarias y por facilitar la labor de las instalaciones de depuración. Será el proyectista quien optará por la solución más conveniente atendiendo a las particularidades de cada caso.

- Depuración.

Las depuradoras de aguas residuales serán tramitadas para obtener Informe Ambiental según el Decreto 153/96.

Con respecto a las aguas residuales industriales, en todos los casos se adoptarán las medidas de depuración adecuadas de tal forma que quede garantizada la inocuidad de los afluentes.

Con respecto a las aguas residuales procedentes del consumo humano se atenderá a lo siguiente:

- Se prohíben las fosas sépticas individuales, excepto en viviendas agrícolas situadas en suelo no urbano.

- Se prohíben las fosas sépticas colectivas en el suelo urbano. Se permitirán aquellas que se ubiquen en zonas residenciales con un punto de vertido que se sitúe a más de mil metros del saneamiento más próximo. También se permitirá la solución en terrenos que sean permeables, con objeto de evitar contaminación en los acuíferos. En ambos casos, dicha fosa séptica estará dotada de pozo o galería filtrante y será precisa la autorización municipal, solicitándose un informe geológico al respecto.

- El sistema de depuración se incorporará en los proyectos de saneamiento y de urbanización que incluyan puntos de vertido.

C) Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua se hará desde la red municipal.

Si se proyecta el abastecimiento de una red existente con anterioridad, se deberán cumplir todas las determinaciones de la compañía suministradora u organismo pertinente que deberá garantizar el caudal autorizado y su continuidad.

- Calidad del agua.

El agua carecerá de gérmenes patógenos, siendo obligatoria la cloración previo a su suministro, por lo que en los proyectos aludidos se incluirá la partida correspondiente. Las obras de captación deberán incluir las medidas de protección y anticontaminación que sean necesarias.

- Dotaciones.

Se deberá tener en cuenta las características de los núcleos desde el punto de vista de sus necesidades (población, situación, aumento de población o disminución, turismo, situación industrial, tipo de viviendas, usos, etc.). El proyectista analizará cada caso y realizará los cálculos oportunos para el abastecimiento en función de los factores intervinientes antes mencionados, debiendo tener en cuenta las limitaciones debidas a la disponibilidad real de agua.

Si no existen limitaciones, se establece una dotación mínima de 250 l/hab/día., con un mínimo no inferior a 200 l/hab/día para todos los casos excepto para las zonas con viviendas unifamiliares aisladas, en cuyo caso el mínimo no podrá bajar de 250 l/hab/día.

- Almacenamiento y regulación.

Todas las edificaciones estarán dotadas de almacenamiento propio en forma de aljibe o depósitos elevados, de forma que la capacidad total sea de 1 m<sup>3</sup>/vivienda como mínimo.

- Red de distribución.

Para su diseño se considerará un consumo del día medio en seis horas, obteniendo un caudal punta de cuatro veces al caudal medio horario. La red de distribución resultante tendrá un diámetro mínimo de 80 mm. En casos puntuales, debidamente justificados, se podrá considerar un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario; en dicho caso el mínimo de diámetro para las tuberías será de 60 mm.

Se deberá adoptar un sistema de red en malla.

En los puntos más desfavorables se establece una presión mínima de 10 m.c.a. Por el contrario, no se admitirán presiones superiores a 60 m.c.a. en ningún punto de la red.

Para ello se recomienda el escalonamiento de los depósitos o la colocación de válvulas de reducción.

Se recomienda no usar tuberías metálicas en zonas de elevada población.

Cuando se ejecuten obras de urbanización se deberán prever arquetas domiciliarias, pudiendo utilizar como máximo una para dos parcelas. Todo ello con sus ramales y llaves correspondientes, previa la ejecución del pavimento o acerado.

En la medida de lo posible, dicha red discurrirá bajo el acerado o zona verde, con un recubrimiento mínimo de 20 cm.

Se evitarán los puntos altos y bajos de la red, considerando el perfil longitudinal. De esta forma se deberá colocar una ventosa en los puntos altos y válvulas de desagüe en los puntos bajos.

Se distribuirán bocas de riego e incendio a distancias no superiores de 150 m. Para su diseño, se calculará la condición de que puedan estar tres de ellas funcionando simultáneamente para proporcionar un caudal de 5 l/s por boca.

Se deberán incluir las tomas necesarias para zonas verdes, deportivas, piscinas, etc.

Las arquetas para registro y alojamiento de válvulas serán del tipo que indique la Diputación o el organismo responsable del servicio.

D) Energía eléctrica y alumbrado.

- Suministro.

La compañía suministradora autorizará y garantizará la disposición de energía eléctrica. Esta compañía deberá fijar las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

- Dotaciones.

Se establece una dotación mínima de 0,8 Kw/habitante.

Se establecen los siguientes niveles de iluminación como mínimos:

VÍAS	ILUMINACIÓN	FACTOR DE UNIFORMIDAD
Acceso exterior y penetración	12 lux	0,4
Distribución	8 lux	0,3
Servicio	4 lux	0,25
Peatonales	2 lux	0,15

- Redes y centros de transformación.

Las líneas de distribución para el alumbrado público, para el uso doméstico y para Alta Tensión en zona urbana o urbanizable serán subterráneas.

Los centros de transformación pueden ser subterráneos o no, pero siempre dispondrán de medidas apropiadas de seguridad para evitar accidentes.

Las características constructivas de las casetas de transformación se ejecutarán atendiendo a las características del entorno.

E) Otros servicios.

- Basuras y limpieza.

Se deberán prever los servicios de basuras que sean necesarios, tanto en lo que respecta a medios humanos y materiales como a programación del servicio. Así, se especificarán los itinerarios de recogida y el programa de conservación y limpieza.

F) Espacios libres y verdes.

Los proyectos de urbanización deberán detallar y evaluar el acondicionamiento de los espacios libres y verdes tanto en su posible pavimentación parcial como en los elementos vegetales y de mobiliario urbano. A estos efectos se presentará

documentación gráfica a escala mínima 1:100 con los pormenores de estas zonas y en la Memoria y Presupuesto, la definición exacta de los tipos vegetales, su envergadura y costo, considerando siempre un mínimo del 5% del gasto total de la urbanización.

En estos espacios libres, al menos el 30% de su superficie deberá tener una pendiente inferior al 30%, siendo del 20% las destinadas a juego de niños.

4. Normativa general de edificación.

4.1. Definiciones y criterios de medición.

En esta memoria se define la dimensión y disposición de elementos de la edificación. Además del cumplimiento de esta Normativa será obligatorio mantener las condiciones que el resto de las normativas técnicas vigentes dispongan para cada una de las materias. Se tendrá especial atención a las disposiciones recogidas en el Código Técnico de la Edificación.

4.1.1. Definiciones básicas de conceptos.

- Alineación de la edificación.

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado y en el interior de las parcelas, coincidiendo o no con la alineación de parcelas, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada sobre rasante, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

Esta alineación podrá ser modificada, para corregir alineaciones consolidadas que perjudican a la vía pública, tras Expediente de Alineaciones tramitado por el Ayuntamiento.

- Separación a linderos.

Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de un lindero de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos y elementos salientes.

- Superficie de fachada.

Es la superficie que se rige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

- Alturas.

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio medida con los criterios establecidos posteriormente en el presente documento.

- Perfil de edificación.

Es la figura que alberga un determinado n1 de plantas. Es la figura por encima de la rasante o por debajo de la misma, entendiéndose como máximo.

- Planta baja de un edificio.

Es aquella cuyo techo está situado por encima de 1,50 m de la rasante de la vía pública o espacios libres públicos o privados perimetrales, y que dicho frente de fachada queda abierto a estos espacios.

- Sótano.

Es todo aquel espacio cuyo techo está situado por debajo de 1,50 m de la rasante de la vía pública o espacios libres públicos o privados perimetrales, y que dicho frente de fachada puede quedar abierto o enterrado a estos espacios.

- Patios.

a) Interiores: Son los que se abren en el interior de los edificios con el objeto de dotar de luces, vistas y ventilación a las habitaciones y dependencias de los mismos; como espacios para extender ropa; o para disponer de forma integrada y accesible los conductos verticales de las instalaciones de servicio.

b) Exteriores: Los que se abren en fachada como retranqueos respecto a la superficie de fachada, en toda o en parte de su altura.

Los patios tanto interiores o exteriores que sirvan a edificios pertenecientes a dos o más parcelas se califican como mancomunados, y los que sirven a una sola parcela como patios de parcela.

- Medición del aprovechamiento de la edificación.

Computarán con carácter general como parte de aprovechamiento edificatorio de un edificio, los espacios siguientes:

- Los cubiertos y cerrados con más de 1,50 m de altura libre.

- Los elementos macizos de la edificación.

- Los patios y los conductos de instalaciones < 1,50 m.

- Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público (se computará el 50% de su superficie).

No computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m de altura.

- Los patios no cubiertos y conductos de instalaciones > 1,50 m.

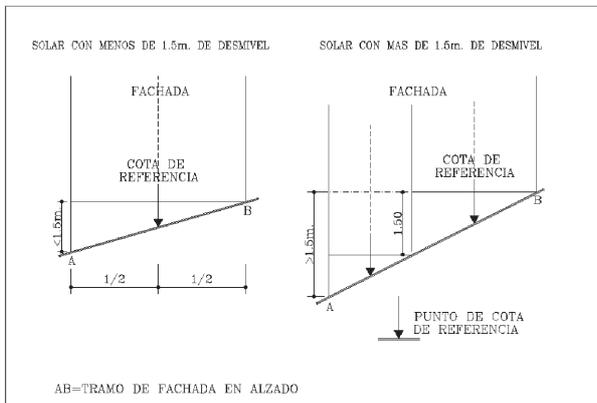
- Los porches de uso público en planta baja.

- Los aparcamientos obligatorios en razón de 1 plaza/viv.

La superficie construida de una edificación medida por plantas será la resultante del área que encierra su perímetro exterior deducidos los espacios no computables.

- Medición de alturas

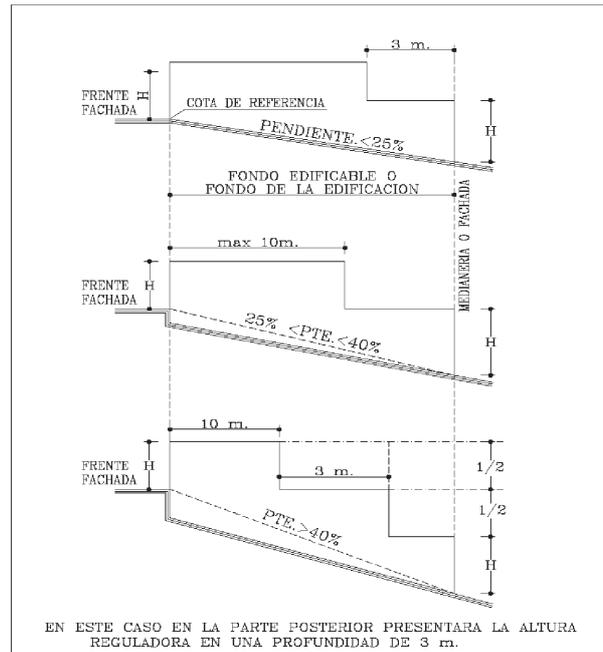
La cota de referencia de medición de altura será la que tiene el solar en el punto medio de cada una de sus fachadas. Cuando entre los extremos de la alineación exista un desnivel superior a 1,50 m, se escalonará cada 1,50 m a partir del punto más alto.



La altura se medirá desde la cota de referencia indicada hasta la cara superior del último forjado que cubre el nivel más alto habitable.

- En solares de esquina: Se tratan ambas fachadas con el mismo criterio como si se tratase de una sola.

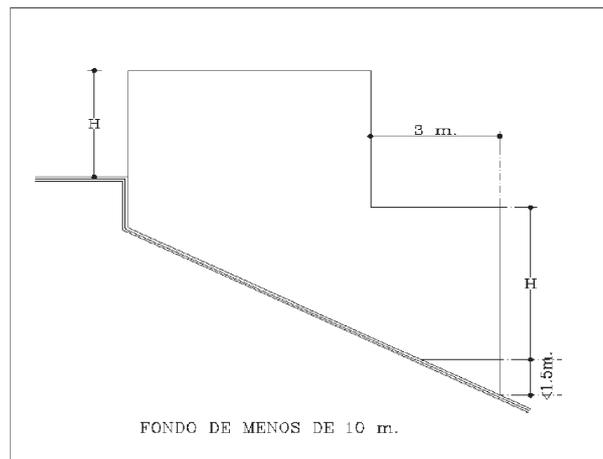
- Alturas en terrenos en pendiente: Cuando el fondo edificable no se produce en un plano horizontal, sino inclinado (terrenos en pendiente) el edificio debe encontrarse según planos horizontales, cuyo fondo depende de la pendiente del terreno. A estos efectos el plano inclinado que manda es el que se produce entre la línea de fachada y el nivel del terreno en el límite del fondo edificable hasta el 25% no se escalona. En edificios entre el 25% y 40% el escalonamiento se produce a los 10 m de la fachada. A partir del 40% el escalonamiento se produce a los 10 m de la fachada, teniendo los siguientes escalonamientos un máximo de 3,00 m.



- Casos límites:

Para casos singulares en los que por razones de topografía, rasantes o fachada a viales en distintos niveles, todos ellos con dificultad para ajustar la aplicación de estas normas al caso particular. El Ayuntamiento, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, determinará las alturas máximas de la edificación con criterios justificados, pudiéndose alcanzar una altura máxima de PB+2, con la solución de retranqueo que indican las ordenanzas sobre la última planta autorizada.

En los casos de solares con escaso fondo (menos de 10 m), situados en terrenos en pendiente, se mantendrá la altura correspondiente a la fachada hasta un plano situado a 3 m del fondo edificable, debiendo la fachada o paramento vertical correspondiente a dicho fondo presentar una altura igual a la fachada principal y cubriendo obligatoriamente dicho plano horizontal de 3 m con cubierta de teja (mínimo 30% de pendiente) (fig. 3).



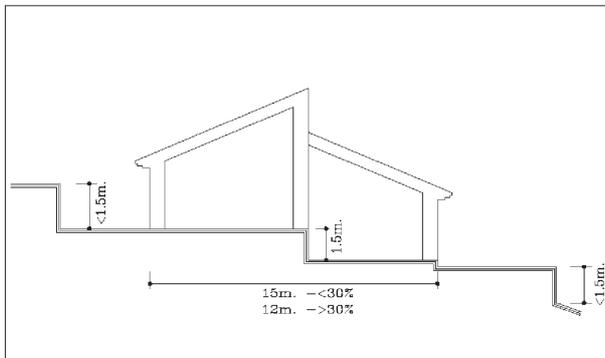
- Medición de alturas en el suelo no urbanizable:

La altura, que será sólo de 1 planta sobre rasante (pudiendo realizarse en sótano), se tomará en el punto más bajo del terreno donde se asiente la edificación. No permitiéndose modificación alguna del terreno.

Sobre dicha cota se permitirá como máximo un pequeño muro de 1,50 m de altura siempre que sea tratado como

muro de contención y ejecutado con piedra natural y de forma tradicional.

El fondo edificable, en el sentido ascendente del terreno será como máximo de 12 m, para pendientes inferiores al 30%. La edificación se escalonará sobre el terreno de forma que se pueda ejecutar muro de contención posterior cuya altura será igual o inferior a 1,50 m.



- Fondo edificable de la Edificación.

No se establece un fondo máximo edificable, si bien las distintas dependencias deberán contar con iluminación y ventilación adecuadas, por lo que será necesario la disposición de patios.

- Tratamiento de la cubierta de los edificios, terrazas y tejados

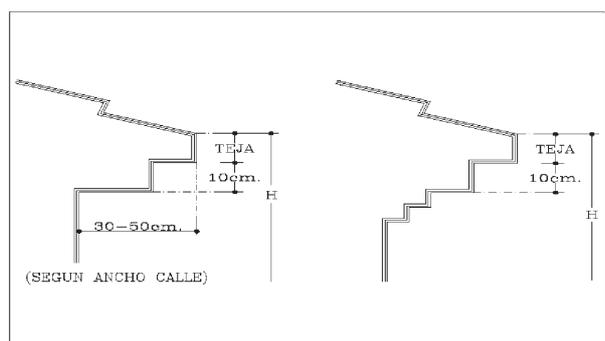
En general, los edificios deben disponer al menos un 50% de su cubierta ejecutada al modo tradicional de teja árabe envejecida o antigua.

Los antepechos de las azoteas ocuparán un máximo del 50% de la longitud de las fachadas exteriores, el resto de la terraza deberá retranquearse un mínimo de 2 m de la edificación contados desde la cornisa del edificio, ejecutándose mediante un faldón de teja árabe envejecida y no pudiendo dicho tejado tener más de 1,50 m de altura en todos sus puntos.

La pendiente máxima de los tejados será del 45%, y la mínima del 25%, excepto en casos de elementos singulares como torrecillas, chimeneas, etc.

Cualquier edificación por encima de la cubierta (sólo se permiten casetones de salida y lavaderos con un máximo del 15% de la superficie del solar), conductos de humo, etc., sólo podrán sobresalir un máximo de 3 m de altura y siempre cubierto de teja tradicional y cumpliendo el requisito de aleros. Asimismo se separarán un mínimo de 2,00 m desde la cornisa de fachada.

Los aleros máximos permitidos serán de 30 cm para calle < 6 m y de 45 cm para calles de mayor ancho a 6 m. Nunca podrán presentar el grosor del forjado. Su máximo canto será de 10 cm, pudiendo producirse en forma escalonada.



La terrazas deberán quedar exentas de cubrición alguna. Únicamente se permiten toldos de tela y pérgolas de fábrica o madera con cubierta vegetal.

- Regulación de Usos.

La Delimitación del Suelo Urbano regula los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano. Estos pueden ser dominante, complementario, compatible y prohibido.

A) Uso Dominante, es aquél de implantación mayoritaria en la zona.

B) Uso Complementario, es aquél que tiene que existir, en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una porción determinada en relación con éste.

C) Uso Compatible, es aquél que puede coexistir con el uso dominante, sin perder ninguno de ambos, las características y efectos que le son propios.

D) Uso Prohibido, es aquél que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en el que se señala.

Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán restringir la localización y características de usos admitidos, y admitir usos no contemplados en este proyecto siempre que sean compatibles con los expresamente admitidos.

Los usos se clasifican:

1. Según su función:

Vivienda, Viario, Aparcamiento, Oficinas, Comercial, Industria, Hotelero, Hostelero, Alojamiento Comunitario, Recreativo, Asistencia Sanitaria, Educativo, Cultural, Religioso, Zonas Verdes, Deportivo, Protección, Agrícola, Cementerio, Camping, Recreativos ligados a áreas forestales.

2. Según su naturaleza:

Público, Privado o Colectivo.

Se consideran usos provisionales los que no están prohibidos por esta Delimitación, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución de la Delimitación.

Los usos o actividades que estuviesen implantados en edificio, terrenos o instalaciones, con anterioridad a la vigencia de esta Delimitación de Suelo Urbano, tienen la calificación de usos existentes y podrán seguir perviviendo siempre que resulten compatibles con los propuestos, en otro caso, quedan en situación de fuera de ordenación.

Para todos los suelos públicos destinados en la actualidad a equipamiento en todas sus tipologías (deportivo, religioso, administrativo, educativo, etc.) se considera como uso compatible el residencial destinado a viviendas, por lo que el Ayuntamiento podrá autorizar éste y otorgar licencia de obras cuando este suelo, actualmente destinado a equipamiento, sea innecesario por haberse ejecutado otro de mayor desarrollo y calidad que el primero en distinto lugar. Siempre será necesario la tramitación de un Estudio de Detalle.

4.2. Condiciones de habitabilidad de la edificación.

4.2.1. Dimensiones mínimas en viviendas.

Cualquier estancia deberá tener iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco con superficie igual o superior a 1/10 de la superficie de dicha estancia.

Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.

Si se proyectan más baños, al menos uno de ellos deberá cumplir la condición de acceso independiente.

En viviendas con más de un dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o comedor.

En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

En los casos de reforma o rehabilitación de viviendas no será obligatorio cumplir las condiciones anteriores, siempre que se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas por razones estructurales o de distribución interna.

Las cocinas proyectadas en estancia independiente, deberán tener ventilación mediante ventana al exterior (con 1/10 de la superficie de la cocina).

- Dimensiones mínimas:

Salón-comedor: <= 2 dormitorios ..... 14,00 m<sup>2</sup>

Salón-comedor: <= 3 dormitorios ..... 18,00 m<sup>2</sup>

Salón-comedor: <= 4 dormitorios ..... 20,00 m<sup>2</sup>

Dormitorio doble: >= 10,00 m<sup>2</sup>

Dormitorio sencillo: >= 6,00 m<sup>2</sup>

Baños: >= 3,00 m<sup>2</sup>

Cocinas: >= 5,00 m<sup>2</sup>

Vestíbulo: >= 2,00 m<sup>2</sup> (con ancho > 1,20 m)

Pasillos: >= 0,90 m de ancho

En el caso de Estudios, o Viviendas donde se agrupan las dependencias, el espacio resultante será la suma total de las superficies útiles de cada una de las dependencias agrupadas.

#### 4.2.2. Dimensiones mínimas en zonas comunes.

Los portales para dos o más viviendas tendrán una anchura mínima de 1,50 m y no menos de 1,50 m de fondo en contacto con el plano de fachada de acceso.

- Escaleras:

Las dimensiones de las escaleras y características de las mismas se regirán por lo establecido en la Norma Básica contra Incendios en vigor.

La anchura mínima del espacio de escalera, medido entre los elementos que los limiten (pared de caja de escaleras y barandilla o ascensor) será de 1,00 m.

La anchura mínima de la hueca, sin contar el vuelo, será de 27 cm, y la altura de la tabica no superará los 19 cm.

La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, medida horizontalmente, será de 10 cm.

La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.

Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio con huecos, al menos 1 por cada planta, y cuya superficie sea mayor o igual a 1,00 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.3. Patios de ventilación e iluminación.

Se considera patio aquel espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios. También se considera patio cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen los siguientes tipos:

- Cerrado: Situado en el interior de la edificación.
- Abierto: Situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.
- Patio de manzana: Es el que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para formar, junto con los de las parcelas colindantes, un espacio libre.

- Anchura de patios.

Es la separación entre los paramentos de fachadas opuestas. Dicho espacio no podrá ser utilizado por cuerpos salientes.

- Altura de patios.

La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de la parte de paramentos de la edificación que delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del 25% de su perímetro.

- Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan espacios habitables será igual o superior a 1/3 de la altura, con un mínimo de 250 cm, debiendo inscribirse un círculo libre de igual diámetro en la planta del patio. En los restantes casos, la dimensión será libre.

Cuando el patio sea el único espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor a 12,00 m<sup>2</sup>.

- Patios en edificios destinados a usos distintos del de Vivienda Unifamiliar.

La dimensión de los patios cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura de patio, medido en la forma citada anteriormente.

En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permitirá trazar en su interior una circunferencia igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a 3,00 m, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por la luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colidante.

#### 4.2.4. Dotación mínima de uso comercial.

Salvo en Centros Comerciales situados en edificios específicos para ese uso, la superficie mínima para un local comercial o de uso terciario, en general, será de 25 m<sup>2</sup>, con una fachada mínima de 3,00 m.

La altura libre mínima en este tipo de locales será de 2,80 m, que se podrá reducir hasta 2,25 m en dependencias auxiliares destinadas a aseos, almacenes, etc...

Todos los locales de planta baja destinados a usos no residenciales tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

Los pasillos situados en las zonas destinadas al público será un ancho mínimo de 1,20 m.

Los locales dispondrán de un cuarto de aseo. Cuando el local tenga más de 100 m<sup>2</sup> dispondrá de un aseo para mujeres y otro para hombres. Esta dotación se incrementará con esos mínimos servicios a partir de 250 m<sup>2</sup> y cada 150 m<sup>2</sup> adicionales.

Los cuartos de aseo se instalarán con el debido alejamiento y aislamiento de la sala destinada al público, en espacios con ventilación directa o forzada y bien iluminados.

Los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independiente de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 900 cm<sup>2</sup> por cada 200 m<sup>2</sup> de local.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

En los casos de actividades de hostelería o recreativas se exigirá con carácter general la disposición de ventilación forzada.

#### 4.2.5. Condiciones de los aparcamientos.

- Para vehículos de 2 ruedas:

2,50 m de largo x 1,50 m de ancho.

- Para vehículos automóviles:

4,50 m de largo x 2,20 m de ancho.

- Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida:

4,50 m de largo x 3,50 m de ancho.

Las anchuras citadas se entenderán de dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadores perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta el 10% de anchura y longitud de la plaza.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobreebancho de 20 cms.

La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferencia establecida.

La altura mínima en todos sus puntos será de 2,30 m. La anchura de las rampas de acceso será de 3,00 m para menos de 15 vehículos y de 5 para mayor número, o bien, disponer de doble puerta de entrada y salida independientes teniendo en este caso una anchura de 3,00 m, cada una de ellas. Las anchuras de las calles de maniobra interior serán superiores o iguales a 4,50 m. El radio de giro será el necesario para permitir la maniobra completa de los vehículos, considerándose un valor orientativo mínimo de 5,00 m.

La pendiente máxima de rampas será del 18%, realizando una transición en longitud de 3,00 m al inicio y final de estas pendientes máximas para evitar el contacto de los vehículos contra el suelo de la rampa. Desde la alineación de fachada se dispondrá plataforma de 4,00 m de longitud y pendiente máxima del 5% para permitir la parada temporal del vehículo antes de su incorporación a la vía pública.

4.3. Distancia de edificación a la carretera de circunvalación.

En la carretera de circunvalación resulta más aconsejable, desde el punto de vista de la seguridad vial, el aparcamiento en línea, por ello se establecen las siguientes distancias de edificación desde la línea blanca de la misma:

- Distancia de edificación a la carretera en Suelo Urbano: 6,00 m.

- Distancia de edificación a la carretera en Suelo No Urbano: 25,00 m.

5. Ordenanzas reguladoras de la edificación.

5.1. Normativa del Suelo Urbano Consolidado (UC).

5.1.1. Condiciones de Solar.

Cualquier parcela catastral existente será considerada como edificable.

Se podrá realizar una división parcelaria, siempre y cuando las resultantes tengan una superficie mayor de 120,00 m<sup>2</sup> y un frente de fachada a vial público de, al menos, 6,00 m.

5.1.2. Alineaciones.

La edificación deberá respetar la alineación establecida en el vial donde se ubique. Esta alineación será obligatoria, sin permitirse ningún tipo de saliente de cuerpos de edificación, excepto cuando el Ayuntamiento, a través de un expediente de alineaciones, modifique la existente para mejorar las características de la vía urbana.

5.1.3. Altura máxima.

En líneas generales, la altura de la edificación será la existente en el solar.

Cuando se trate de edificio de nueva ejecución o nuevos solares, la altura será, de forma general, de PB+1 (7,00 m), exceptuando las zonas indicadas en el Plano de Clasificación de Suelo P.4. A Alturas de la Edificación@, pudiéndose emplear la altura de PB+2 (10,00 m) o PB+3 (13,00 m).

Para el caso de edificaciones con fachada a la Plaza de la Constitución, sobre la última planta autorizada se podrá edificar una planta ático retranqueada un mínimo de 2,00 m. medido desde las cornisas de todas las fachadas, excluidos los patios. Este frente libre edificable podrá tratarse como terraza abierta a la vía pública, pero manteniendo un vuelo de alero de teja de, al menos, 0,50 m. antes del peto de la misma y para definir esa línea de alero al vial.

Por encima de la altura máxima, se autoriza la construcción chimeneas, casetones de escaleras, cuerpos de instalaciones, trampillas, etc. siempre al servicio del uso del inmueble, y como elementos no habitables.

5.1.4. Techo máximo edificable.

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.

5.1.5. Ocupación máxima.

No se limita la ocupación máxima del solar, debiendo cumplirse las condiciones de patio mínimo, cuando éste fuera necesario.

5.1.6. Cubiertas.

En líneas generales, se realizará las cubiertas inclinadas de teja curva árabe vieja o envejecida.

En el caso de querer realizar una terraza, la misma se separará de la alineación de fachada con un cuerpo de tejado de longitud superior o igual a 1,50 m., de forma que el peto de la terraza quede oculto parcialmente por el paño de tejado, excepto para el caso de planta retranqueada, que se permite la formación de terraza tras un paño de tejado de 0,50 m.

Todos los elementos que esté situados por encima del forjado de cubierta (depósitos de agua, instalaciones, etc.) deberán ir situados bajo los faldones de la misma, o quedar ocultos tanto desde la vía pública como de espacios públicos que, situados a cota superior, tengan vistas sobre estos elementos.

5.1.7. Vuelos y salientes en fachadas.

Los vuelos y salientes en fachadas deben ser similares en dimensión, forma, color y textura a los existentes.

Para el caso de edificaciones de nueva ejecución se limita el vuelo máximo a 30 cm, con un canto de borde máximo de 12 cm.

Los antepechos de los balcones serán similares a los existentes, y en los casos excepcionales serán de barrotes de hierro, sin elemento de obra alguno, con una longitud máxima de 1,60 m y altura de seguridad superior o igual a 1,10 m.

5.1.8. Anuncios y rótulos.

Los anuncios, rótulos, etc., que se instalen en fachadas atenderán a las siguientes condiciones:

- No se permiten anuncios luminosos ni de materiales plásticos.

- No indicarán ni marcas ni propaganda, sólo el tipo de tienda o el producto de venta.

- No se permiten anuncios perpendiculares al plano de fachada.

5.1.9. Fachadas.

- Serán de color blanco, con acabados lisos, prohibiéndose los enfoscados a la tirolesa o granulados gruesos y los alicatados de cerámica vidriada.

- Los zócalos se permiten si:

- Tienen una altura máxima de 1,00 m.

- Están ejecutados con emparchados de lajas de piedra natural, revoco idéntico a la fachada y pintados en colores tradicionales.

- La cerrajería en ventanas y balcones serán sencillas, y del tipo similar a la existente en el entorno.

- La carpintería exterior será de madera o imitación en madera. También se pueden emplear otros materiales pintados con colores típicos tradicionales del municipio.

- Se permiten molduras y tejadillos en los huecos de fachada cuyo diseño sea el tradicional del casco histórico.

La configuración de huecos y vanos se estudiará convenientemente para mantener y preservar las características morfológicas del entorno, debiendo dominar la dimensión vertical sobre la horizontal, el macizo sobre el vano y la organización modulada de huecos. Cualquier alteración en los huecos de fachada deberá obtener la preceptiva autorización municipal.

#### 5.1.10. Aparcamientos.

Cuando el solar edificable tenga una superficie superior a 300 m<sup>2</sup> y dé frente a vial con ancho libre en el frente de la fachada, de más de 5,00 m, será obligatorio establecer, en el interior del mismo, aparcamientos, a razón de 1 plaza/viv. o 1 plaza/120 m<sup>2</sup> (considerando dentro de esta superficie la edificación sobre rasante computable).

Dada la singularidad del casco consolidado de Canillas de Aceituno, el Ayuntamiento podrá eximir en la cuantía de este cumplimiento por causas justificadas y objetivas, cuando la dificultad de disponer de aparcamientos quede claramente demostrada.

#### 5.1.11. Usos autorizados.

Se autoriza el uso residencial en sus variantes unifamiliar y plurifamiliar.

Se consideran usos compatibles el comercial, oficinas y aparcamientos.

Cualquier otro uso, deberá ser aprobado previamente por la administración municipal mediante Expediente de Compatibilidad de Uso, que deberá tramitarse con la publicidad adecuada. En todo caso, se considera compatible el uso residencial de viviendas en suelos de equipamiento público para el caso de que este equipamiento haya sido o fuera mejorado y ampliado en lugar distinto, tal y como se indica en la normativa general de ordenación.

#### 5.1.12. Edificios protegidos.

El Ayuntamiento en el desarrollo de este PDSU elaborará un listado de edificaciones que por sus valores históricos, arquitectónicos, sociales o artísticos, merezcan algún grado de protección. Así mismo, en este listado se incluirán las características de la protección, las posibles actuaciones que pueden realizarse en ellos y la tramitación que deberá darse a los proyectos con los cuales se solicite licencia para las actuaciones que se pretendan.

### 5.2. Normativa del Suelo Urbano No Consolidado (UNC).

#### 5.2.1. Definición.

Comprende las áreas de reciente desarrollo que han quedado aglutinadas dentro de la trama urbana, debido en parte al desordenado crecimiento del municipio y en parte a la necesidad derivada de la demanda de suelo edificable. Estas bolsas de suelo, indicadas en el plano P.1. AClasificación del Suelo de Canillas de Aceituno@, se concentran en la periferia discontinua del casco urbano, concentrándose la mayor parte al Oeste, junto a la carretera de acceso.

#### 5.2.2. Desarrollo previo.

En dichas áreas, previo a la solicitud de licencias municipales para cualquier construcción, se hace precisa la ordenación razonable de los usos e intensidades que garanticen un adecuado desarrollo del suelo. Por ello, el Ayuntamiento podría exigir el desarrollo previo de algunos estudios o documentos previos tal y como se indica en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### 5.2.3. Condiciones de Solar.

Se podrá realizar un división parcelaria, siempre y cuando las resultantes tengan una superficie mayor de 120,00 m<sup>2</sup> y un frente de fachada a vial público de, al menos, 6,00 m.

#### 5.2.4. Alineaciones.

La edificación deberá respetar la alineación establecida en el Estudio de Detalle, que podrá ser alineada a vial, o establecer un retranqueo respecto del mismo.

#### 5.2.5. Altura máxima.

En general, la altura será de PB+1 (7,00 m).

Por encima de la altura máxima, se autoriza la construcción chimeneas, casetones de escaleras, cuerpos de instalaciones, trampillas, etc. siempre al servicio del uso del inmueble, y como elementos no habitables.

#### 5.2.6. Techo máximo edificable.

El techo máximo edificable será el resultado de aplicar sobre la superficie del solar bruto las condiciones de estas ordenanzas por lo que no se determina una edificabilidad máxima.

#### 5.2.7. Ocupación máxima.

No se limita la ocupación máxima del solar, debiendo cumplirse las condiciones de patio mínimo, cuando esto fuera necesario. En todo caso, mediante un Estudio de Detalle se podrá establecer parámetros de ocupación máxima.

#### 5.2.8. Cubiertas.

En líneas generales, se realizará las cubiertas inclinadas de teja curva árabe vieja o envejecida.

En el caso de querer realizar una terraza, la misma se separará de la alineación de fachada con un cuerpo de tejado de longitud superior o igual a 1,50 m, de forma que el peto de la terraza quede oculto parcialmente por el paño de tejado, excepto para el caso de planta retranqueada, que se permite la formación de terraza tras un paño de tejado de 0,50 m.

Todos los elementos que esté situados por encima del forjado de cubierta (depósitos de agua, instalaciones, etc....) deberán ir situados bajo los faldones de la misma, o quedar ocultos tanto desde la vía pública como de espacios públicos que, situados a cota superior, tengan vistas sobre estos elementos.

#### 5.2.9. Vuelos y salientes en fachadas.

Para el caso de edificaciones de nueva ejecución se limita el vuelo máximo a 100 cm, con un canto de borde máximo de 20 cm, que deberá tratarse con cornisa que divida a este borde en varios tramos.

Los antepechos de los balcones serán similares a los existentes, y en los casos excepcionales serán de barrotes de hierro, sin elemento de obra alguno, con una longitud máxima de 1,60 m y altura de seguridad superior o igual a 1,10 m.

#### 5.2.10. Anuncios y rótulos.

Los anuncios, rótulos, etc., que se instalen en fachadas atenderán a las siguientes condiciones:

- No se permiten anuncios luminosos ni de materiales plásticos.

- No indicarán ni marcas ni propaganda, sólo el tipo de tienda o el producto de venta.

- No se permiten anuncios perpendiculares al plano de fachada.

#### 5.2.11. Fachadas.

- Serán de color blanco, con acabados lisos, prohibiéndose los enfoscados a la tirolesa o granulados gruesos y los enfoscados maestreados o a buena vista.

- Los zócalos se permiten si:

- Tienen una altura máxima de 1,00 m.

- Están ejecutados con emparchados de lajas de piedra natural, revoco idéntico a la fachada y pintados en colores tradicionales.

- La cerrajería en ventanas y balcones serán sencillas, y del tipo similar a la existente en el entorno.

- La carpintería exterior será de madera o imitación en madera. También se pueden emplear otros materiales pintados con colores típicos tradicionales del municipio.

- Se permiten molduras y tejadillos en los huecos de fachada cuyo diseño sea el tradicional del casco histórico.

La configuración de huecos y vanos se estudiará convenientemente para mantener y preservar las características morfológicas del entorno, debiendo dominar la dimensión vertical sobre la horizontal, el macizo sobre el vano y la organización modulada de huecos. Cualquier alteración en los huecos de fachada deberá obtener la preceptiva autorización municipal.

#### 5.2.12. Aparcamientos.

Cuando el solar edificable tenga una superficie superior a 300 m<sup>2</sup> y dé frente a vial con ancho libre, en el frente de la fachada, de más de 5,00 m, será obligatorio establecer, en el interior del mismo, aparcamientos, a razón de 1 plaza/viv. o 1 plaza/120 m<sup>2</sup> (considerando dentro de esta superficie la edificación sobre rasante computable).

Dada la singularidad del casco consolidado de Canillas de Aceituno, el Ayuntamiento podrá eximir en la cuantía de este cumplimiento por causas justificadas y objetivas.

#### 5.2.13. Usos autorizados.

Se autoriza el uso residencial en sus variantes unifamiliar y plurifamiliar.

Se consideran usos compatibles el comercial, oficinas y aparcamientos.

Cualquier otro uso, deberá ser aprobado previamente por la administración municipal mediante Expediente de Compatibilidad de Uso, que deberá tramitarse con la publicidad adecuada.

#### 5.3. Itinerarios paisajísticos.

En las actuaciones que afecten a los itinerarios paisajísticos definidos en el Plano de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía será de aplicación su artículo 35. En la delimitación de Suelo Urbano estos itinerarios quedan fuera del mismo excepto el que discurre por la vía pecuaria Colada de Sedella, que llega por el Sur al casco urbano, recorriendo la C/ Agua hasta encontrarse con la C/ Placeta que se prolonga en la C/ Huertezuelo hasta la MA-126 hacia Sedella.

Este tramo urbano del itinerario se encuentra totalmente consolidado pero se proponen tres emplazamientos (A, B y C) en los que colocarán 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.

El itinerario que discurre por la MA-125 junto al nuevo campo de fútbol y hasta la rotonda de conexión de la circunvalación tiene sus vistas hacia el Oeste y Sur que es Suelo No Urbanizable por lo que no pueden desarrollarse edificaciones que dificulten sus vistas.

#### 5.4. Edificaciones y entornos con protección arquitectónica.

Se consideran edificaciones y entornos con interés histórico, social o arquitectónico los siguientes:

1. Iglesia Parroquial de Nuestra Señora del Rosario (Calle Iglesia, núm. 8)

2. Casa de la Reina Mora, antigua casa del ADiezmo@ (Plaza de la Constitución, núm. 17).

3. Entorno del Castillo (entre C/ Iglesia, Pasillo del Mirador y C/ San Sebastián).

4. Aljibe árabe (C/ Huertezuelo, núms. 1 y 2).

5. Entorno y Casa Grafiada (C/ Agua, núm. 7).

En estas edificaciones y entornos no se podrán autorizar obras de sustitución y nueva planta sin que se proceda a llevar a cabo un análisis de la propia edificación y del entorno con la finalidad de recuperar los valores históricos y arquitectónicos originales del edificio o entorno objeto del estudio. Así mismo la propuesta de actuación deberá ser informada por la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía, para la definitiva valoración municipal.

En obras de reforma se deberá respetar la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente, pero se permiten actuaciones que pretendan recuperar el estado original de los inmuebles.

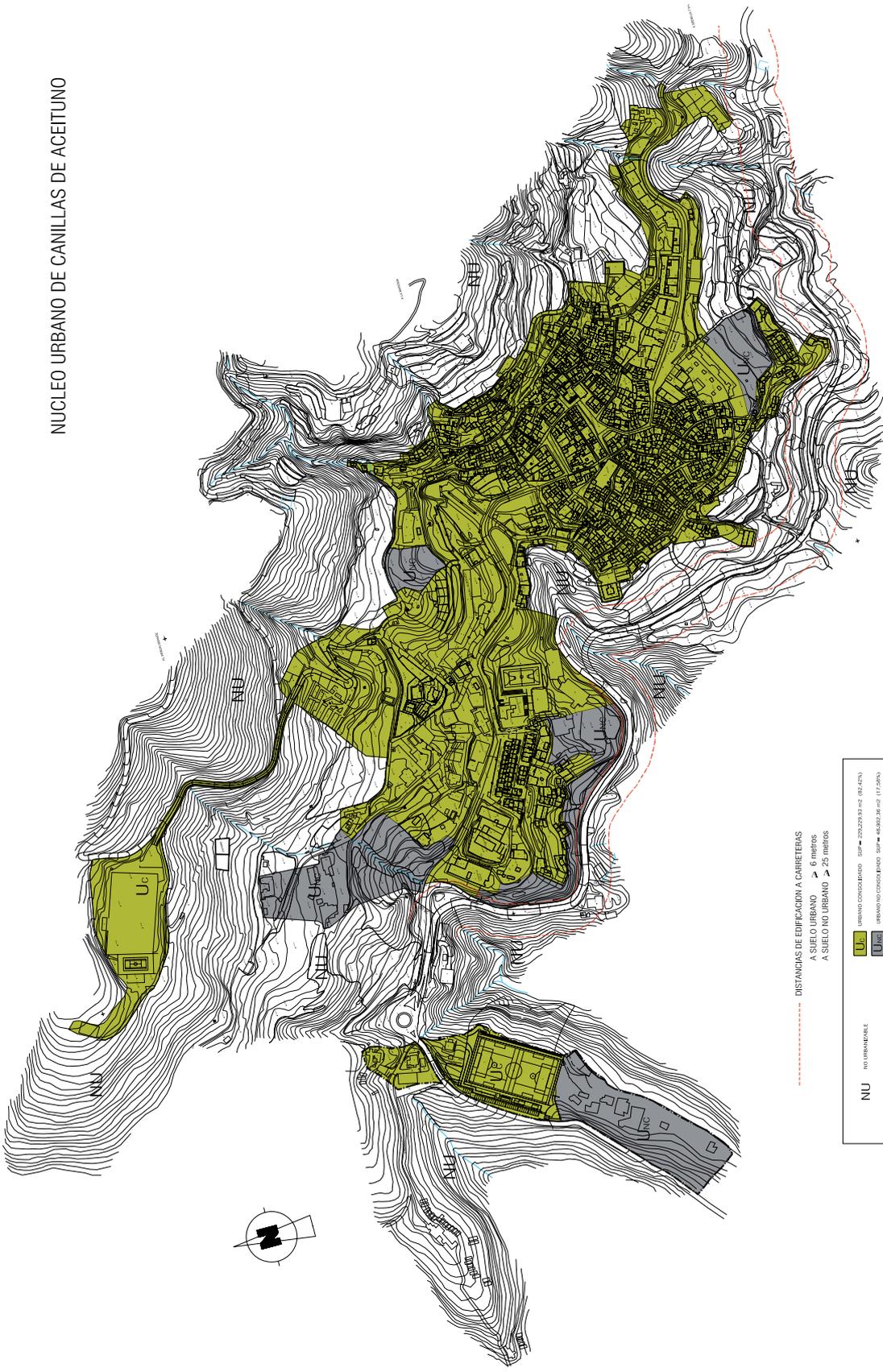
En las obras de restauración habrá de conservarse y recuperarse los elementos decorativos procedentes de etapas anteriores, congruentes con la calidad y uso del edificio.

#### 5.5. Edificaciones en el entorno de carreteras o vías pecuarias.

En el caso de actuaciones de nueva planta o reformas de edificaciones existentes, previo 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.

Málaga, 15 de diciembre de 2008.- La Delegada, Josefa López Pérez.

NUCLEO URBANO DE CANILLAS DE ACEITUNO



----- DISTANCIAS DE EDIFICACION A CARRETERAS  
 A SUELO URBANO > 5 METROS  
 A SUELO NO URBANO > 25 METROS

<b>NU</b>	NO URBANIZABLE
<b>U<sub>1</sub></b>	URBANO CONSOLIDADO SUP = 20.000 M <sup>2</sup> (R. 42%)
<b>U<sub>2</sub></b>	URBANO NO CONSOLIDADO SUP = 40.000 M <sup>2</sup> (R. 17,50%)
	U <sub>1+2</sub> = 70.000 M <sup>2</sup> (R. 30%)

**AYUNTAMIENTO DE CANILLAS DE ACEITUNO**

PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO  
 CLASIFICACION DEL SUELO  
 CANILLAS DE ACEITUNO

**C.N.**

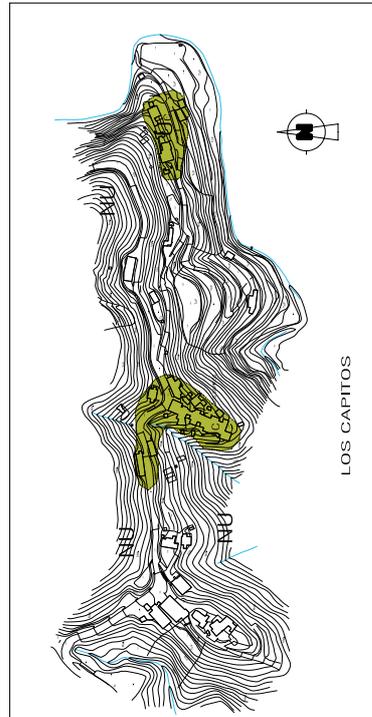
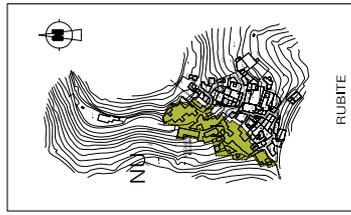
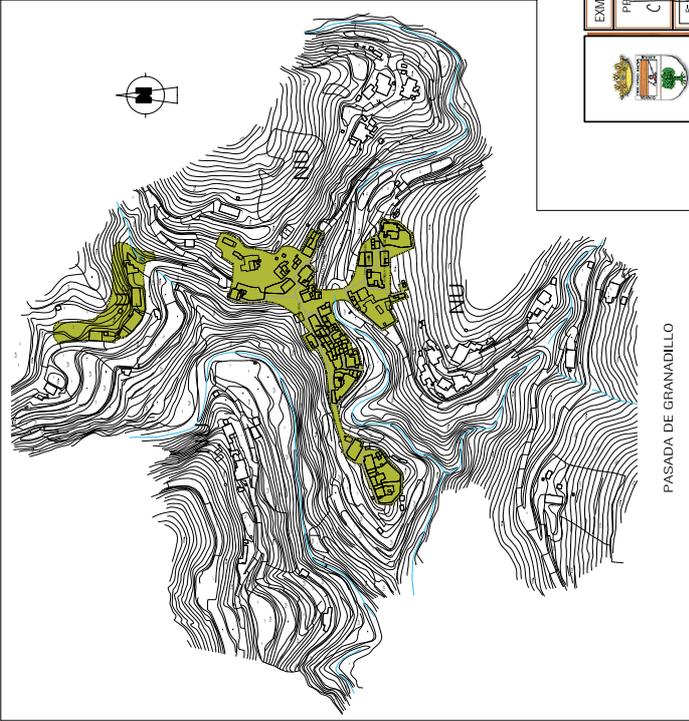
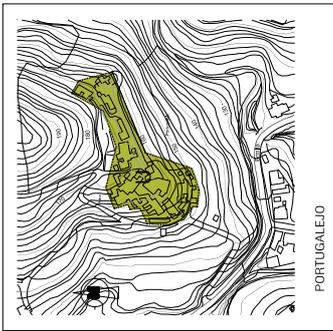
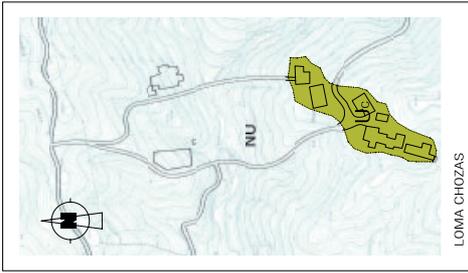
ELABORADO POR: CAROLINA ESTEBAN CORRELLA

FECHA: 12/01/2009

ESCALA: P.1

PROYECTO: 100000000





AYTO. DE CANILLAS DE ACETUÑO

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO  
P.E. CANILLAS

ESQUEMA DE SUELO URBANO

ESCALA: 1:5000

PROYECTO: P.3

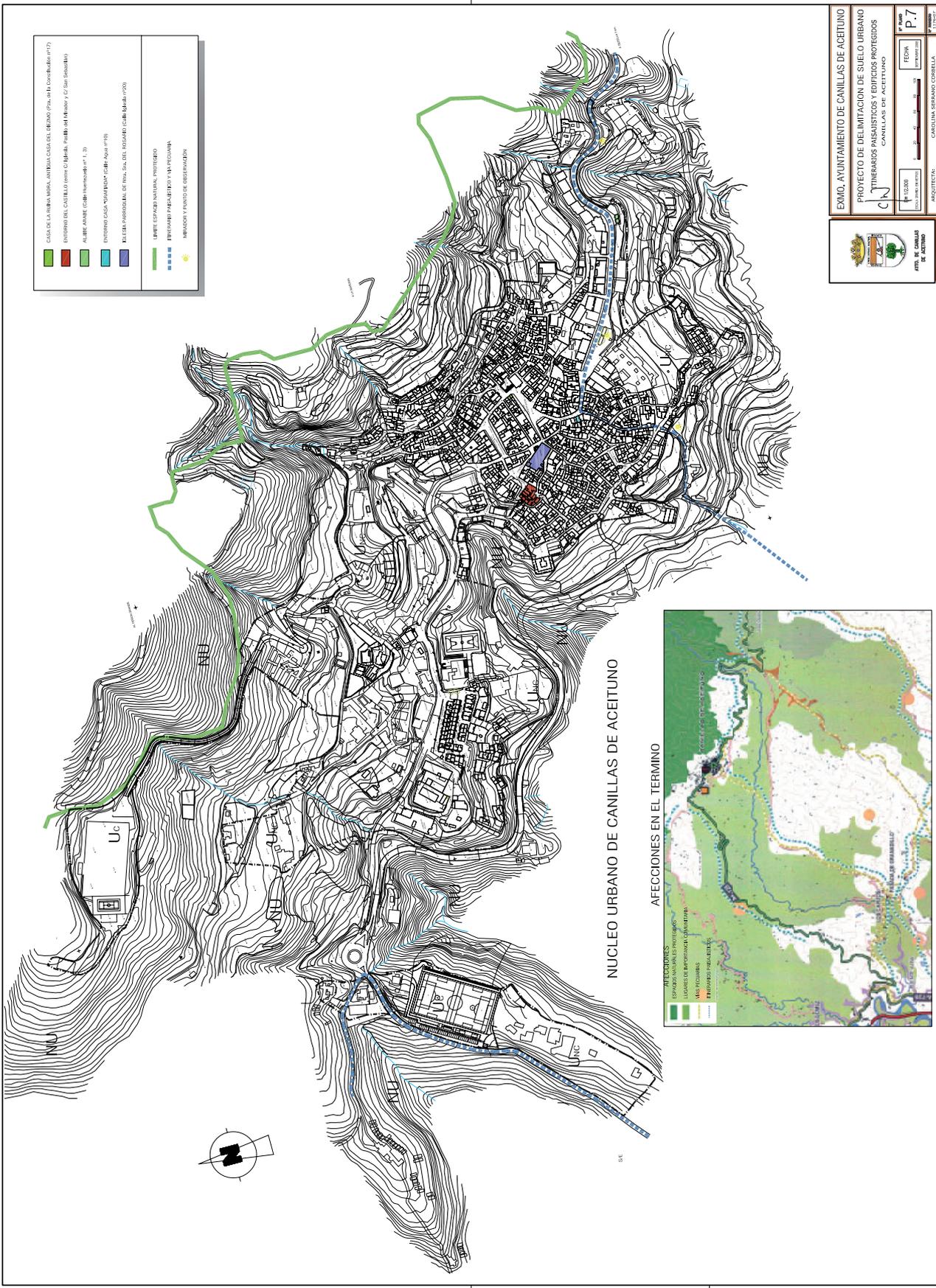
ARQUITECTA: CAROLINA GERRAÑO CORRELLA

NU NO URBANIZABLE

URBANO CONSERVANDO CARÁCTER RÚRICO

URBANO NO CONSERVANDO CARÁCTER RÚRICO

----- LÍMITE SUELO URBANO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CANILLAS DE ACEITUNO

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

ITINERARIOS PAISAJÍSTICOS Y EDIFICIOS PROTEGIDOS

CANILLAS DE ACEITUNO

AYTO. DE CANILLAS DE ACEITUNO

ARQUITECTA: CAROLINA GERRAÑO CORRELLA

PLANO Nº 17

ESCALA: 1:1000

FECHA: 2008