

TITULO NOVENO**NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE****CAPITULO 1****DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 263.- Definición y Delimitación**

1. Es aquel suelo del municipio que no puede ser urbanizado porque deba ser protegido o no sea necesario incluirlo como suelo urbano o urbanizable, según el programa de suelo previsto por estas NN.SS.

2. Constituirán el suelo no urbanizable del término municipal de Benamocarra:

a) Los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico etc., o por razón del modelo territorial elegido, se clasifican como suelos no urbanizables al objeto de evitar el proceso de urbanización de los mismos, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.

b) Los espacios que las NN.SS. determina para otorgarles una especial protección, en razón a su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, histórico-culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

c) Los suelos que quedan fuera de todo desarrollo urbano, dentro de las previsiones de estas NN.SS., y por ello no se han clasificado como urbanos o urbanizables.

3. El suelo no urbanizable, cualquiera que sea carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Artículo 264.- Categorías y Delimitación

1. El suelo no urbanizable se divide en dos categorías.

a) Suelo no urbanizable protegido (NUP)

b) Suelo no urbanizable común (NU).

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

Artículo 265.- Actuaciones en el suelo no urbanizable

1. Las áreas de suelo no urbanizable de estas NN.SS., podrán sufrir variaciones por modificación o revisión de este planeamiento. La modificación supondrá cambios puntuales en la definición de áreas. La revisión vendrá motivada por cambios del modelo territorial elegido en estas NN. SS.

2. Cada año el Pleno Municipal aprobará un plano donde quede reflejada la nueva clasificación de suelo, según la situación aceptada en el acuerdo y con los trámites establecidos en la Ley del Suelo para los casos de modificación y revisión de esas Normas Subsidiarias.

3. Las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente Normativa, tendrán la posibilidad de promover una modificación de ese planeamiento que será resuelta por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 266.- Condiciones de planeamiento

Las determinaciones de las NN.SS. sobre el suelo no urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

a) Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.

b) Actuaciones de la Administración, no previstas en estas NN. SS., sobre esta clase de suelo.

c) Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en estas NN. SS., por los Organismos competentes.

d) Establecimiento de usos que, autorizados por estas NN.SS., supongan un cambio substancial del territorio o de parte de él. En particular, los "campings", las industrias de gran tamaño, y las grandes dotaciones como complejos deportivos o hipermercados, están sujetos a este precepto. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc., exige la redacción del Plan Especial.

e) Protección del Paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.

f) Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

g) Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados de cada término municipal.

h) Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.

Artículo 267.- Parcelación y segregaciones

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente.

3. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia. No se permiten parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan la parcela mínima edificable señalada en estas Normas Subsidiarias si se pretendiere actuación edificatoria sobre ellas.

4. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Legislación Agraria vigente, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada en estas Normas Subsidiarias.

5. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

6. La legislación agraria fija las siguientes unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, de secano y regadío, para Benamocarra:

a) Común: 3 Has. (30.000 m²).

b) Intensivo: 0,25 Has. (2.500 m²).

7. La Legislación Agraria vigente fija el régimen de las unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudiesen hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada, que se establece en esta Normativa.

Artículo 268.- Condiciones de Urbanización

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre el suelo no urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Todas ellas están sujetas a licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable de Protección Especial.

CAPITULO 2**CONDICIONES DE USO****Artículo 269.- Usos Dominantes y Complementarios**

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

Artículo 270.- Usos Compatibles

1. En el suelo no urbanizable se considerarán los siguientes usos, compatibles con los dominantes y complementarios: uso extractivo, de basurero, vertedero de escombros, de gran industria, industrias nocivas y peligrosas, grandes instalaciones e infraestructuras, de alojamientos, de equipo público, de ganadería estabulada, chatarrería, camping y otros usos semejantes. Los Estudios de Impacto Ambiental exigidos para algunos usos serán aplicables, sólo si los mismos están incluidos en la relación de actuaciones sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental según la legislación aplicable.

2. Uso extractivo. Con las limitaciones formuladas para los cauces fluviales en las Normas generales de protección se podrá establecer este uso, salvo mención expresa en la Normativa de las Areas de Protección, con un estudio previo del efecto que se provocará en el paisaje, que se adjuntará a la solicitud de licencia que habrá de contar para su concesión con Informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Organismo específico competente para su autorización.

3. Uso de basurero. Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Areas de Protección podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial.

4. Uso de vertedero de escombros. Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Areas de Protección y en la zona no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable.

5. Uso de gran industria. Las industrias o complejos industriales que, aun siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en el suelo no urbanizable, salvo mención expresa en las Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Especial. Para ello será

necesaria la redacción de un Plan Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:

- a) Justificación de la conveniencia de la actuación.
 - b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
 - c) Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos pertinentes al servicio de la instalación.
 - d) Estudio Ambiental correspondiente según la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental en Andalucía, que analizará el impacto que se produce sobre el medio natural, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas y medidas correctoras precisas. Se exigirá para los usos que están incluidos en la relación de actuaciones sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental según la legislación.
6. Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas: Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos km. de los núcleos de población y a más de 500 m. de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en su Normativa Específica. Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación en S.N.U.
7. Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y Estudio Ambiental correspondiente según la Ley 7/1994 de Protección Ambiental en Andalucía, del impacto sobre el medio natural, podrán permitirse estos usos, salvo mención expresa en las Normas para las Areas de Protección.
8. Uso de alojamientos. De acuerdo con las Normas de edificación en suelo no urbanizable se podrán autorizar los alojamientos aislados de propiedad vertical, salvo mención expresa en la Normativa particular.
9. Uso de "equipo público". Se permite su ubicación en suelo no urbanizable con declaración previa de su interés social o utilidad pública, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe. Las grandes dotaciones como complejos deportivos, hipermercados, etc. requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de Dotaciones, con estudio del impacto sobre el medio natural.
10. Establos, residencias y criaderos de animales: Se permite su situación en suelo no urbanizable salvo mención expresa en la Normativa particular.

11. Uso de chatarrería. Con las determinaciones fijadas en las Medidas Generales de Protección de estas Normas, en su apartado Protección Paisaje Natural, se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa de las Areas de protección no lo prohíba. Precisaré declaración expresa de su interés social.

12. Uso de campings. La ubicación de este uso en suelo no urbanizable requerirá la redacción, obtenida su declaración de interés social, de un plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

- a) Necesidad de la actuación y justificación de la misma.
- b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- c) Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.
- d) Análisis de la incidencia de la actuación sobre el medio natural, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas y las medidas correctoras, en su caso, que sean precisas.
- e) Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso, para uso permanente con caravanas.

Artículo 271.- Usos Incompatibles

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

Artículo 272.- Usos en el Suelo no Urbanizable de Protección Especial

Los usos compatibles e incompatibles en esta clase y categoría de suelo se explicitan en el Capítulo 5 y 6 de este Título.

CAPITULO 3**CONDICIONES DE EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE****Artículo 273.- Concesión de Licencia para Edificación**

1. En el suelo no urbanizable los trámites para la concesión de licencia de Edificación dependerán del tipo de edificación que se quiera realizar y no podrán autorizarse más edificaciones de las que seguidamente se enumeran.

2. Las construcciones cuya licencia de edificación se concede directamente por el Ayuntamiento son las siguientes:

a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio o Consejería de Agricultura.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3. Construcciones cuya licencia no se concede directamente por el Ayuntamiento, sino a través de un procedimiento especial. Son las siguientes:

a) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

4. En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de núcleos de población.

5. En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial, dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, para actuaciones que en el suelo no urbanizable común no lo requerirán.

Artículo 274.- Concepto de núcleo de población

1. El concepto de núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, tanto de protección como común. Además afecta a los terrenos

clasificados como suelo urbanizable, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan Parcial correspondiente.

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

Artículo 275.- Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población

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

- a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.
- b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

Artículo 276.- Las condiciones objetivas en relación al lugar

En relación al lugar y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística, vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguiente elementos:

- a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 m., asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.
- b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.

- c) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.
- e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de la explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.
- f) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación, del artículo siguiente.
- g) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa...).
- h) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal, o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar. No podrá dividirse o segregarse un suelo para destinarlo al uso de vivienda unifamiliar no permanente.

Artículo 277.- Las condiciones objetivas relativas a la parcela

En relación a la parcela edificable aisladamente considerada las condiciones que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población, serán aquellas que se determinan con criterios objetivos para cada tipo de suelo en que se divide el suelo no urbanizable en estas NN.SS.

- a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales, según tipos de suelo.
- b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Generales y según tipos de suelo.
- c) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida.

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

e) Será de aplicación subsidiaria, en caso de ausencia de otras determinaciones de las NN.SS., el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Málaga.

Artículo 278.- Tipos de Edificación

En el suelo no urbanizable se distinguen cuatro tipos de edificación :

- a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.
- b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical.

Artículo 279.- Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca

1. Se considerarán de este modo, y podrán ser edificadas con licencia municipal directa, las siguientes:

- a) Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc) relacionadas con el uso dominante.
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- c) Construcciones extremadamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.
- d) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.
- e) Establos, residencias y criaderos de animales.
- f) Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.

g) Las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.

h) Viviendas ligadas a la explotación de los recursos primarios.

2. En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial (NUPE), dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, para actuaciones que en suelo no urbanizable común no lo requerirían.

Artículo 280.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas

1. Ejecución: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate. Seguirán el procedimiento establecido en el art. 16.3.1ª de la Ley del Suelo vigente en la Ley/1997.

2. Entretenimiento: Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el artº. 55 del Reglamento General de Carreteras, que al referirse a las áreas de conservación y explotación enumera los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.

3. Servicios: Se refiere, entre otras, a las áreas para servicio de los usuarios de la carretera y cita las estaciones de servicio, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.

4. En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial (NUPE), dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, para actuaciones que en suelo no urbanizable común no lo requerirían.

Artículo 281.- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural

1. Se consideran de este modo exclusivamente aquéllas, que siendo posibles enclaves en el Suelo no Urbanizable, sean declaradas expresamente de interés social o utilidad pública.

2. Cualquier edificación sobre suelo no urbanizable que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las Obras Públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La Licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite del artº. 16.3. del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. El carácter excepcional de la edificación en suelo no urbanizable, exige el cumplimiento de exigencias concretas (art. 44.4. del Reglamento de Gestión). La utilidad o interés pueden venir atribuidos por aplicación de su legislación específica. A falta de la previa atribución, habrá de recaer un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que adoptará la resolución definitiva. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.

b) Cuando la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

4. Se tolerará la implantación de industrias peligrosas o insalubres al deber emplazarse obligatoriamente en el medio rural y de grandes industrias que por su dimensión no pudieran ubicarse en un polígono industrial. El resto de las industrias deberán instalarse en polígonos industriales. Los nuevos polígonos industriales requerirán la revisión de estas NN.SS. para la creación de nuevo suelo urbanizable, siempre acompañado de Estudio de Impacto Ambiental y la adopción de medidas de planeamiento y de protección.

5. Las grandes dotaciones, como complejos deportivos, hipermercados, etc., requerirán la necesidad de una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.).

6. Las instalaciones de Camping requerirán informe de las autoridades de Turismo.

Artículo 282.- Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical

1. La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas Normas y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de ésta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones deberán seguir el trámite del art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Se consideran cuatro tipos diferenciados de construcciones residenciales aisladas:

a) Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas de tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso

doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc. siempre que formen una unidad física integrada. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones.

b) Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso temporal o permanente previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.

c) Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

d) Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial-familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente a la actividad agraria circundante.

Artículo 283.- Tipos de suelo no urbanizable común

A los efectos de su edificación, el suelo no urbanizable común, según las características propias del término municipal de Benamocarra y para evitar la formación de núcleo de población, se consideran tres tipo.

Grado 1: Serán potencialmente edificables, de forma general y a efectos de viviendas familiares, aquéllas parcelas con tamaño igual o superior a 30.000 m² y que además cumplan las condiciones particulares y limitaciones que se determinan para los diferentes tipos de edificaciones e instalaciones. Se admite la edificación en la parcela catastral existente a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., con un mínimo de 10.000 m².

Grado 2: Serán potencialmente edificables, de forma general y a efectos de viviendas familiares, aquéllas parcelas con tamaño igual o superior a 10.000 m² y que además cumplan las condiciones particulares y limitaciones que se determinan para los diferentes tipos de edificaciones e instalaciones. Se admite la edificación en la parcela catastral existente a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., con un mínimo de 5.000 m².

Grado 3 o Paisaje Agrario Característico: Serán potencialmente edificables, de forma general y a efectos de viviendas familiares, aquéllas parcelas con tamaño igual o aproximado a 5.000 m² y que además cumplan las condiciones particulares y limitaciones que se determinan para los diferentes tipos de edificaciones e instalaciones.

Artículo 284.- Condiciones generales de edificación

1. A continuación se establece una serie de condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes, por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.

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

TIPO DE EDIFICACION	PARCELA MINIMA (m ²) D= DIAMETRO CIRCULO INSCRIBIBLE (m)			
	TIPO DE SUELO			
	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN			SUELO PROTEGIDO
	G1	G2	G3	
a) Construcciones en relación naturaleza finca	10.000 D - 20	10.000 D - 20	5.000 D - 20	30.000 D - 30
b) Construcciones vinculadas obras públicas. c) Construcciones util.pub	*	*	*	*
d) Edific. Alojamiento propiedad vertical	30.000 D - 30	10.000 D - 30	5.000 D - 30	30.000 D - 100

* Se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta, las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

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

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

5. La altura máxima edificable, con carácter general se fija en dos plantas (7,00 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección. Para las edificaciones de Interés Social y Utilidad Pública se puede permitir una altura máxima muy excepcionalmente de hasta tres plantas, o en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio. En condiciones normales la altura máxima será de dos plantas. En el caso de actuación excepcional en tres plantas se realizará un estudio sobre su posible implantación paisajística a partir del cual se adaptarán medidas correctoras necesarias para minimizar su impacto o, si ello no fuera posible, se denegará su autorización.

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

TIPO DE EDIFICACION	OCUPACION MAXIMA (%)			
	TIPO DE SUELO			
	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN			SUELO PROTEGIDO
	G1	G2	G3	
a) Construcciones en relación naturaleza finca	1 %	2 %	4 %	1 %
b) Construcciones vinculadas obras públicas. c) Construcciones util.pub	*	*	*	*
d) Edific. Alojamientos propiedad vertical	1 %	2 %	2 %	1 %

* Se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta, las condiciones particulares de edificación establecidas en el Capítulo 4 de este mismo Título.

7. En el suelo no urbanizable se adoptará una política de sustitución de los pozos negros existentes por fosas sépticas. Para las nuevas actuaciones quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

8. Las actividades en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

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

Artículo 285.- Condiciones Generales estéticas

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

2. Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

Artículo 286.- Condiciones generales para la explotación minera

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

4. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

Artículo 287.- Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. El área apta para residuos de la clase c) tendrá en cuenta las áreas propuestas en estas NN.SS. y el Plan Especial de Vertido de la Agencia de Medio Ambiente.

4. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

I) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

III) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

5. Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

6. En todo caso será de aplicación la legislación sobre residuos vigente.

Artículo 288.- Condiciones Generales para la Prevención Ambiental

1. Para la Prevención Ambiental se cumplirá lo regulado en la Ley 7/1.994 y sus Reglamentos.

2. Los estudios de impacto ambiental, para los suelos especialmente protegidos., cumplirán con lo especificado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga y con los puntos siguientes del presente artículo.

3. En las condiciones particulares de edificación para cada uno de los casos posibles en el suelo no urbanizable se especifica qué proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o de cualquier otra actividad, deben de someterse a una evaluación de impacto ambiental.

4. Los proyectos a que se refiere el punto anterior deberán incluir la documentación ambiental que contendrá al menos los siguientes datos:

a) Descripción general del proyecto y exigencias previsibles en el tiempo, en relación con la utilización del suelo y de otros recursos naturales. Estimación de los tipos y cantidad de residuos vertidos y emisiones de materia o energía resultantes.

b) Evaluación de los efectos previsibles directos e indirectos del proyecto sobre la población, la fauna, la flora, el suelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el paisaje y los bienes materiales incluido el patrimonio histórico artístico y el arqueológico.

c) Medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos significativos. Posibles alternativas existentes a las condiciones inicialmente previstas del proyecto.

d) Resumen del estudio y conclusiones en términos fácilmente comprensibles. Informe, en su caso, de las dificultades informativas o técnicas encontradas en la elaboración del mismo.

e) Programa de vigilancia ambiental.

5. La Administración pondrá a disposición del titular del proyecto los informes y cualquier otra documentación que obre en su poder cuando estime que puede resultar de utilidad para la realización del estudio ambiental.

6. El estudio ambiental o en su caso la documentación para informe ambiental, será sometido dentro del procedimiento aplicable para la autorización o realización del proyecto al que corresponda, y conjuntamente con éste, al trámite de información pública y demás informes que en el mismo se establezcan.

7. Si no estuviesen previstos estos trámites en el citado procedimiento, el órgano ambiental procederá directamente a someter el estudio ambiental a un período de información pública y a recabar los informes que en cada caso estime oportunos.

CAPITULO 4**CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION****Artículo 289.- Condiciones Particulares de Edificación de las obras o instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos.**

1. Definición: son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.

2. Se podrán instalar casetas móviles, para almacenar aperos y útiles de trabajo, de 4 m². como máximo y 3 m. de altura, en huertos familiares, desde parcelas de 250 m².

3. Se admitirán las pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos, siempre que tengan una superficie edificada inferior a 20 m². y una altura máxima de 4 m. sobre parcela de dimensión superior a 1000 m².

4. El resto de instalaciones anejas de más de 20 m² y hasta 300 m² construidos, tales como almacenes de aperos y maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, (con las limitaciones referidas en el art. 291) etc. cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 250 m. de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. La separación mínima los linderos de la finca será de 10 m.

c) La ocupación de la edificación será como máximo del 5% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 m. con un máximo de 2 plantas.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc.

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

Artículo 290.- Condiciones Particulares de edificación para la instalación o construcción de invernaderos o protección de cultivos y los invernaderos comerciales.

1. Definición: son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

2. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

3. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.

4. La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.

5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

Artículo 291.- Condiciones Particulares de Edificación de los establos, residencias y criaderos de animales

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

- Vaquerías con más de 100 madres de cría.
- Cebaderos de vacuno con más de 500 cabezas.
- Volátiles con más de 5.000 hembras o más de 1.000 pollos de engorde.
- Cerdos con más de 100 madres de cría o más de 500 cerdos de cebo.
- Conejos con más de 500 madres de cría.
- Ovejas con más de 500 madres de cría
- Cabras con más de 500 madres de cría.

2. Se potenciará la creación de Polígonos Ganaderos que cuenten con servicios comunes suficientes para la absorción y reutilización de materias orgánicas que en ningún modo podrán ser vertidas a cauces ni caminos. En el Estudio Ambiental correspondiente se estudiará la distancia a los núcleos de población actuales, el abrigo de los vientos dominantes, así como las medidas correctoras en terrenos acuífugos.

4. Las condiciones de edificación para el Polígono Ganadero serán las siguientes:

a) La parcela mínima será de 10.000 m², con un \varnothing mínimo del círculo inscribible de 50 m. y una ocupación del 30%.

b) Se separará un mínimo de 15 m. de los linderos de la finca. La separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a 500 m.

c) La altura máxima de la edificación será de 7 m.

d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

e) Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

5. Las condiciones de edificación para el resto de las construcciones incluidas en este artículo, serán las especificadas para los Polígonos Ganaderos excepto en que la ocupación máxima de parcela no podrá superar el 20%.

Artículo 292.- Condiciones Particulares de Edificación de las Almazaras

1. Definición: se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo, en su variedad de extracción de aceite. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.

2. La parcela mínima será de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las orujeras se separarán 2000 m. de cualquier núcleo de población y 500 m. de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 10 m.

4. La ocupación de la edificación será como máximo del 30% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 7 m. con un máximo de dos plantas sin contar en ella las instalaciones especiales de uso indispensable para el funcionamiento de la industria.

6. Las almazaras contarán con lagunas de aireación y secado para el tratamiento de alpechines, suficientemente impermeabilizadas para no contaminar las aguas freáticas y con superficie necesaria para asegurar la evaporación y posterior solidificación de los residuos producidos en una cosecha. El Estudio Ambiental correspondiente justificará la ubicación, en cuanto a la separación a los núcleos de población.

7. Las instalaciones y las lagunas de secado contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos.

Artículo 293.- Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones extremadamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 10.000 m².

3. Se separarán 250 m. de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m. de cualquier otra edificación y, en todo caso, 20 m. a los linderos de la finca.

4. La ocupación de parcela será como máximo, el 30% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. Deberá de justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

7. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera, como transformadores, generadores, etc. siempre que tengan una dimensión máxima de 40 cm² y una altura máxima de 6 m., se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

Artículo 294.- Condiciones Particulares de Edificación para Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 m².

2. Se separará 100 m. de cualquier otra edificación y en todo caso 10 m. a los linderos de la finca.

3. La ocupación de parcela será como máximo del 30% de la superficie de la parcela.

4. La altura máxima de la edificación será de 9 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

Artículo 295.- Condiciones Particulares de edificación para Almacenaje de Productos no Primarios

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos (almacén de mayoristas, supermercado, etc.), incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).

2. La parcela mínima será de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.

5. La altura máxima será de 7 m.

Artículo 296.- Condiciones Particulares de Edificación de las Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

2. Este artículo servirá para aquellos casos particulares que obligatoriamente deban estar en el suelo no urbanizable, dadas sus necesidades de superficie o por alguna otra circunstancia.

3. La parcela mínima será de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

4. Se separará como mínimo 10 m. de los linderos de la finca.

5. La ocupación máxima de la parcela será del 30%.
6. La altura máxima será de 7 m. (dos plantas).
7. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

Artículo 297.- Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.

1. Definición: Se incluyen en este apartado aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones o por estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, requieran emplazarse fuera del medio urbano. Se incluyen las instalaciones dedicadas a oficinas centrales o similares que prefieran un emplazamiento rural.

2. La parcela mínima será de 10.000 m².
3. Se separarán 250 m. de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m. de cualquier otra edificación. La separación a linderos será de 20 m.
4. La ocupación máxima de parcela será del 30%.
5. La altura máxima de la edificación será de 9 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.
7. La finca se arbolará perimetralmente.
8. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m². que se construyan, como mínimo.

Artículo 298.- Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales

1. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m².
2. Las construcciones se separarán 20 m. de los linderos de la finca.
3. La ocupación máxima por la edificación será del 5% de la superficie de la parcela.

4. La altura máxima de la edificación será de 9 m. que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

5. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m². de suelo y no menos de uno por cada 100 m². construidos, como mínimo.

Artículo 299.- Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural

1. Definición: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima por la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 8 m. que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 300.- Condiciones Particulares de Edificación para los Parques de Atracciones

1. Definición: Es el conjunto de instalaciones y artefacto, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimientos, en general realizados al aire libre.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima por la edificación será del 30% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 8 m. que se desarrollarán en un máximo de dos plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 301.- Condiciones Particulares de Edificación para Albergues de Carácter Social.

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y una altura máxima de 4,5m.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

7. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 302.- Condiciones de edificación en las instalaciones vinculadas a la acampada

1. Definición: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos, fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m².

3. Las construcciones y el área de concentración de tiendas o caravanas, se separarán 20 m. de los linderos de la finca.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 m.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

7. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 303.- Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones no Permanentes de Restauración.

1. Definición: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones, en razón de las festividades propias de cada término municipal, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

Artículo 304.- Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones Permanentes de Restauración

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 20 m.

3. Se separarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La ocupación máxima de parcela será del 10%.

5. La altura máxima será de 7 m. en un máximo de 2 plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 305.- Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones Hoteleras.

1. Definición: Son las instalaciones propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.
2. La parcela mínima será la siguiente: a) en suelo protegido de 30.000 m².; b) en suelo no urbanizable común: 10.000 m².
3. Se separarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.
4. La altura máxima será de 7 m. en un máximo de 2 plantas.
5. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

Artículo 306.- Condiciones de Edificación de los Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

1. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.
2. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.
3. No se rebasará la altura de 7 m. y en ningún caso se superarán las dos plantas.
4. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 307.- Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones o Construcciones al Servicio de la Carretera

1. Definición: Bajo este concepto se entienden incluidos los talleres mecánicos, las Estaciones de Servicio, báscula de pesaje, instalaciones de ITV, los puntos de Socorro en los casos de carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas (áreas vinculadas al proyecto de construcción).

2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas la que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio, báscula de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 m.

b) Se separará 5 m. de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.

4. Las condiciones particulares de edificación para los talleres mecánicos de reparación al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b) Se separará 10 m. de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.

e) El problema de aparcamiento y espera de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

5. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico, dadas sus pequeñas dimensiones.

Artículo 308.- Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradiciones casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

3. Las condiciones generales de edificación, cuando se trate de segregaciones de fincas superiores a 30.000 m², son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 30.000m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 5 m. de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 2% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 m. en un máximo de dos plantas.

e) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias y se entenderá que en este caso la parcela mínima edificable será de 5.000 m².

CAPITULO 5**NORMAS GENERALES DE PROTECCION****Artículo 309.- Normas Generales de Protección del P.E.P.M.F.**

Se cumplirán las Normas Generales de Protección del P.E.P.M.F., de la Provincia de Málaga, recogidas en el apartado 3ª del volumen 1 (Memoria) del Texto Refundido, aprobado el 6 de junio de 1.987.

CAPITULO 6**NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL****Artículo 310.- Definición**

1. Aquellos espacios de cada municipio en los que concurren caracteres naturales y/o de utilización social, que conllevan la existencia de valores territoriales ambientales particulares que a través de este Capítulo se establecen. Dichos espacios han sido incluidos, en su mayor parte en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (P.E.P.M.F.). Aquellos espacios que no se encuentren incluidos en dicho Catálogo, pasarán a formar parte del mismo, en virtud de su carácter abierto, salvo los espacios agrícolas, que se protegen especialmente y no se catalogan, y los yacimientos arqueológicos de carácter preventivo (YAP), cuya inclusión o no en catálogo queda supeditado al resultado que arrojen los sondeos realizados en dichas zonas.

2. Estas Normas se orientan a la mejor y más efectiva protección de los valores territoriales ambientales en cada caso presentes, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilizaciones, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger.

Artículo 311.- Categorías de Suelos Especialmente Protegidos

1. El Suelo No Urbanizable de Protección Especial (N.U.P.E.) se ordena en dos categorías genéricas en atención a sus características físico-naturales y a los procesos actuantes sobre el mismo:

- a) Sistemas Productivos.
- c) Sistemas Culturales.

2. Dentro de cada categoría se han diferenciado ámbitos específicos a través de los cuales se precisan con mayor detalle las determinaciones normativas aplicables en cada caso.

3. Los suelos afectados por dos o más categorías de protección deberán de cumplir las más restrictivas.

Artículo 312.- Sistemas Productivos

1. Tienen esta consideración aquellas zonas de relativo interés agrícola, forestal, ganadero, etc. que por sus características especiales en el contexto municipal aconsejan su protección y potenciación.

2. Las categorías de espacios sujetos a la denominación de Sistemas productivos, en el término municipal de Benamocarra, son las siguientes:

- a) Paisajes Agrarios Singulares.

Artículo 313.- Paisajes Agrarios Singulares (AG)

1. Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental. La mayor parte de estos espacios coinciden con acuíferos que merecen una protección especial. A todo ello se une una acusada personalidad y notable interés paisajístico.

En el término municipal de Benamocarra, se protege como Paisaje Agrario Singular, AG-3: “Vega de Río Velez”.

2. En todos estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
- c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
- g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

h) El empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas contaminadas.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios, será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural.

e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, según la Norma 42.3.e del PEPMF.

f) Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, solo podrá ser autorizada previo estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente en el que se demuestre que no existe riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 314.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica (NUPA)

1. Ambito. Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y delimitadas sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que por desconocerse su existencia fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe técnico, en cumplimiento de la legislación vigente.

2. La realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra no enmarcada en el proyecto de investigación, excavación, restauración o mejora del yacimiento, necesitará licencia municipal. Para la obtención de la licencia será preceptivo el informe favorable del organismo competente en la materia de la Junta de Andalucía.

3. La realización de actividades de carácter didáctico-turístico en aquellos yacimientos que permitan la acogida de visitantes, deberá contar con un Plan Especial de ordenación del recinto, que deberá ser informado favorablemente por el organismo competente de la Junta de Andalucía.

4. Los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica, son los siguientes:

a) ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO A.- Comprende restos arqueológicos, sujetos a investigación científica, correspondientes a los yacimientos catalogados con el Tipo 1, de la Tipología de Yacimientos. En estas zonas la protección es integral, estando prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

b) ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO B.- Pertenecen a estas zonas los restos correspondientes a yacimientos catalogados con el Tipo 2. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de esta catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.

c) ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO C.- Zonas de vigilancia arqueológica. Corresponde a los yacimientos del Tipo 3. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitivo externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido por la legislación vigente que éstas se realicen sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía de Málaga.

5. Tanto la zonificación como la tipología del yacimiento arqueológico podrán sufrir variación para mayor o menor protección, a la vista de los sondeos que realice un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

Artículo 315.- Normativa Arqueológica General. Patrimonio Etnográfico.

1. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (Tipo 1) se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

2. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos detectados en superficie, con indicios o indicadores arqueológicos, que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo 2), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (Informe negativo arqueológico).

3. En los suelos en que exista documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo 3), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas por un control arqueológico por parte de los Servicios correspondientes.

4. En los suelos que no cuenten con yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia se deberá ordenar, por la Corporación Local o la Delegación Provincial de Cultura, la inmediata paralización de las obras con arreglo a las medidas de protección que establece la vigente Ley de Excavaciones Arqueológicas.

5.- Los elementos catalogados como patrimonio etnográfico cumplirán, en función del tipo de protección, las condiciones reseñadas en este artículo. Aquéllos elementos incluidos en los ámbitos de suelo urbano y urbanizable de las presentes Normas Subsidiarias se integrarán, siempre que sea posible, en la ordenación propuesta por el planeamiento de desarrollo, permitiéndose las obras referenciadas para la protección C de los edificios, establecidas en el Título VII.

CAPITULO 7**DEFINICIONES Y CONCEPTOS****Artículo 316.- Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos**

1. Tala de conservación. Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

a) En áreas sujetas a plantas de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.

b) Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.

c) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos, a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

2. Tala de Transformación. Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera.

3. Cercas o vallados de carácter cinegético. Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otros, dentro de esta categoría las cercas de malla.

4. Desmontes, aterramientos, rellenos. En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

5. Captación de Aguas. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo a pozo para la captación de aguas subterráneas.

6. Obras o Instalaciones anejas a la explotación. Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

7. Obras o Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación. Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc., así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos, siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen

8. Instalación o construcción de invernaderos. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

9. Establos, granjas avícolas y similares. Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, o 500 porcinos, o 1.000 cabezas de caprinos u ovino, o 2.000 conejos o 10.000 aves.

10. Infraestructura de servicio a la explotación. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrá obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

11. Vertederos de Residuos Agrarios. Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos (orgánicos, sólidos o líquidos) de una determinada explotación o de la actividad industrial que en la misma se desarrolle.

Artículo 317.- Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros

1. Extracción de arenas o áridos. Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Salinas. Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de mar o de un manantial.

3. Extracciones mineras a cielo abierto. Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales.

4. Extracciones mineras subterráneas. Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

5. Instalaciones anexas a la explotación. Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

6. Infraestructuras de Servicio a la explotación. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

7. Vertidos de Residuos Mineros. Usos o actuaciones para el servicio de residuos de la actividad minera.

Artículo 318.- Construcciones y edificaciones industriales

1. Almacenes de productos no primarios. Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares (p. ej. almacén de mayorista, supermercados, etc.).

2. Industrias incompatibles en el medio urbano. Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su carácter y dimensiones, resulten incompatibles con el medio urbano.

3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno (p. ej. central lechera). No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

4. Infraestructura de Servicios. Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

5. Vertidos de Residuos Industriales. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 319.- Actuaciones de carácter turístico-recreativo

1. Actuaciones Naturalísticas. Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

2. Adecuaciones Recreativas. Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. Comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

3. Parque Rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4. Instalaciones deportivas en el medio rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones, dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

5. Parque de Atracciones. Conjunto de instalaciones y artefactos fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. Albergues de carácter social. Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, normalmente de carácter no permanente.

7. Campamento de Turismo. Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

8. Instalaciones no permanentes de restauración. Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración

9. Instalaciones permanentes de restauración. Son casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

10. Instalaciones hoteleras. Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

11. Usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

Artículo 320.- Construcciones y edificaciones públicas singulares

1. Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza y edificios vinculados a la defensa nacional.

2. Los usos residenciales ligados a estos complejos no se consideran en ningún caso incluidos en el concepto.

Artículo 321.- Actuaciones de carácter infraestructural

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan casi cimentación, y ligados funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa, en ningún caso, el de la actividad constructiva a la que se encuentra ligado.

2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública. De carácter permanente y previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. Bajo este concepto se engloban las estaciones de servicio, talleres mecánicos, básculas de pesaje, instalaciones para medición del tráfico (I.T.V.), los puntos de socorro, en los casos de carreteras y las áreas de servicio, en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones. Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del Sistema de Telecomunicaciones.

5. Instalación o construcción de infraestructura energética. Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación, no incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

6. Instalaciones o construcción del Sistema General de Abastecimiento o Saneamiento de Agua. Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas,

colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

7. Viario de carácter general. Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que en cualquier caso, tiene una utilización general, tanto de carácter público como privado.

8. Obras de protección hidrológica. Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcciones de pequeñas azudes, etc.) e instaladas para defensa del suelo.

9. Obras de regulación hidrológica. Se entiende por tales todas aquellas obras que conlleven la regulación integral de los recursos hídricos, tanto superficiales (p. ej. embalses), como subterráneos (p. ej. sondeos).

10. Helipuertos y Aeropuertos. Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros, y aquellas cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas así como el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

11. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos.

12. Infraestructura para experimentación industrial. Comprende la creación de pistas de rodadura, realizadas con el fin de experimentación e investigación, y de sus instalaciones anejas.

Artículo 322.- Construcciones residenciales aisladas

1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano, ranchos, casillas, etc. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc. siempre que formen una unidad física integrada.

2. Viviendas ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal, previstos en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

4. Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial-unifamiliar de uso temporal o estacionario, con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

Artículo 323. Otras Instalaciones

1. Soportes de publicidad exterior. Se entienden por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. Imágenes y símbolos. Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizadas en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.