



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

## **1 CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS**

La estructura orgánica del territorio se concreta con la definición y localización de las diferentes actividades humanas que deben desarrollarse sobre él.

Denominamos calificación del suelo a la asignación a este de los usos correspondientes a esas actividades.

En este capítulo se define cuáles son los usos que el Plan considera y se establecen las normas para su regulación.

## **2 TIPOS Y CLASES DE USOS**

- a) En relación con la estructura orgánica del territorio diferenciamos:
- USOS URBANOS.
  - USOS NO URBANOS.
- b) Por su grado de amplitud conceptual este Plan considera las siguientes clases de usos.
- USOS GENERALES.
  - USOS GLOBALES.
  - USOS PORMENORIZADOS.
  - USOS DETALLADOS.
- c) En relación con la obligatoriedad o posibilidad de su implantación:
- USOS PROPUESTOS U ORDENADOS.
  - USOS TOLERADOS.
  - USOS PROHIBIDOS.
- d) Por la intensidad de su implantación en la zona a que se asignan se clasifican en:
- USO DOMINANTE O CARACTERÍSTICO.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

- USOS SECUNDARIOS.
- e) Por la relación de compatibilidad entre ellos:
- COMPLEMENTARIOS.
  - COMPATIBLES.
  - INCOMPATIBLES.
- f) Por el grado de accesibilidad para la población:
- USO PUBLICO.
  - USO PRIVADO.
  - USO COLECTIVO.
- g) Según las normas que el Plan establece con respecto a los usos EXISTENTES, estos pueden ser:
- CONSOLIDADOS.
  - FUERA DE ORDENACIÓN.
- h) Por su permanencia pueden ser:
- ESTABLES.
  - PROVISIONALES.

## **2.1 USOS URBANOS Y USOS NO URBANOS**

### **2.1.1 USOS URBANOS**

Son aquellos cuya integración da lugar al crecimiento y desarrollo de las áreas urbanas como consecuencia de la vida organizada en comunidades sociales.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

### 2.1.2 USOS NO URBANOS

Son los que se asientan sobre el territorio sin producir su ocupación urbana y cuya actividad es básicamente independiente de esta.

La definición de estos usos viene relacionada en general con la clase de suelo en que se asientan (urbano o no urbano); pero esta relación tiene algunas excepciones.

Hay usos urbanos, en cuanto que ligados a la existencia de las unidades, que deben no obstante asentarse fuera de estas en suelos no urbanos, y aún cuando su implantación puede conllevar un cierto grado de urbanización, el ámbito afectado debe quedar como enclave aislado, permaneciendo su entorno como suelo no urbanizable.

Este es el caso de muchos elementos de infraestructura (redes de viario, estaciones depuradoras, aeropuertos, etc.), así como de equipamientos ligados a ellas (gasolineras, estaciones o áreas de servicio, moteles, etc.).

Y de otras dotaciones, como cementerios o tanatorios, hospitales. También las actividades industriales incompatibles con el medio urbano (4ª categoría) o simplemente no deseables (cementerio de coches).

Igualmente es preferible que se localicen fuera de los núcleos urbanos algunas actividades recreativas o deportivas.

## 2.2 USOS GENERALES, GLOBALES, PORMENORIZADOS Y DETALLADOS

### 2.2.1 USOS GENERALES

Se corresponden con las actividades básicas del ser humano, habitar, trabajar y relacionarse, más el soporte de infraestructuras precisas para que estas sean posibles.

- USO RESIDENCIAL.
- USOS PRODUCTIVOS.
- USOS DE SISTEMAS Y DOTACIONES.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

### 2.2.2 USOS GLOBALES

Son los usos que se asignan globalmente a grandes áreas del territorio. Constituyen piezas básicas y directrices para el desarrollo del planeamiento. En suelo urbanizable se determina el que corresponde a cada sector.

Se han establecido a partir de los usos generales y atendiendo a las características concretas del territorio y el modelo de desarrollo elegido.

### 2.2.3 USOS PORMENORIZADOS

Se obtienen por desagregación matizada de los usos globales.

Se asignan a áreas de actuación, polígonos, manzanas, solares, edificios o parte de ellos, dependiendo de las características y requerimientos específicos de cada actividad.

El Plan General determina los usos pormenorizados en el suelo urbano.

Los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle concretarán su distribución en los ámbitos que les correspondan.

### 2.2.4 USOS DETALLADOS

Son actividades específicas y concretas que detallan los usos pormenorizados. La localización de estos usos debe quedar en general al libre albedrío de la población. Se regirán por las disposiciones y reglamentos que les sean de aplicación. No obstante el Ayuntamiento podrá dictar normas que reglamenten el emplazamiento, instalación y desarrollo de las actividades que lo requieran.

Este Plan contiene el detalle de algunas localizaciones concretas por razones de especial idoneidad.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

## **2.3 USOS PROPUESTOS U ORDENADOS, TOLERADOS Y PROHIBIDOS**

### **2.3.1 USOS PROPUESTOS U ORDENADOS**

Son los que el Plan asigna a las diferentes áreas, sectores, zonas, manzanas o parcelas del territorio. Cualquier actuación que se pretenda realizar habrá de respetar estos usos propuestos.

### **2.3.2 USOS TOLERADOS**

Son aquellos distintos de los ordenados, que el Plan menciona explícitamente como tolerables en ámbitos concretos y con los condicionantes que establezca.

### **2.3.3 USOS PROHIBIDOS**

Son aquellos que el Plan prohíbe expresamente en algunas zonas del municipio o en todo su ámbito.

## **2.4 USO DOMINANTE O CARACTERÍSTICO Y USOS SECUNDARIOS**

### **2.4.1 USO DOMINANTE**

Es aquel que caracteriza cada parcela, zona, sector o área del territorio, por ser el de implantación mayoritaria en ella.

### **2.4.2 USOS SECUNDARIOS**

Son aquellos de implantación minoritaria en el ámbito de que se traten.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

## **2.5 USO COMPLEMENTARIO, COMPATIBLE E INCOMPATIBLE**

### **2.5.1 USO COMPLEMENTARIO**

Es aquel que, por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Plan General, tendrá que existir en cualquier caso como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con este.

### **2.5.2 USO COMPATIBLE**

Es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ambos las características y efectos que le son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos.

### **2.5.3 USO INCOMPATIBLE**

Es aquel que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

## **2.6 USOS PUBLICOS, PRIVADOS Y COLECTIVOS**

### **2.6.1 USO PUBLICO**

El que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por la administración que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

### **2.6.2 USO PRIVADO**

El que no estando comprendido en el apartado de colectivo, se realiza por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio o propiedad sobre la cosa.



### 2.6.3 USO COLECTIVO

Son los de naturaleza privada destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club o forma de organización similar, o por el pago de una cuota, precio o contraprestación.

## 2.7 USOS EXISTENTES, CONSOLIDADOS Y FUERA DE ORDENACIÓN

### 2.7.1 USOS EXISTENTES

Se denominan usos existentes a los que estuviesen implantados en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la vigencia de este Plan General.

### 2.7.2 USO CONSOLIDADO

Es el uso existente que es compatible con el que el Plan establece.

### 2.7.3 USO FUERA DE ORDENACIÓN

1. Se consideran fuera de ordenación los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Tener declaración expresa de fuera de ordenación por este Plan General por resultar incompatible o prohibido con el uso propuesto.
  - b) Tener declaración expresa de fuera de ordenación y por iguales razones por los Planes Especiales o Parciales que en desarrollo del Plan General se formulen.
  - c) Porque los efectos que produce la actividad, ya sean ruidos, trepidaciones, olores, humos, contaminación, radioactividad o de otra naturaleza, sobrepasan los umbrales máximos señalados en estas Normas, Ordenanzas Municipales o cualquier otra disposición que sea de aplicación por razones de seguridad, salubridad o tranquilidad.
2. Los usos declarados fuera de ordenación como resultado de encontrarse incursos en alguno de los supuestos regulados en el apartado c) del número anterior, podrán no obstante alcanzar la situación de compatible mediante la adopción de las medidas correctoras pertinentes de modo que los efectos de cualquier tipo que



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

produzca la actividad se sitúen dentro de los umbrales permitidos por las presentes Normas.

Sin perjuicio de lo establecido por disposiciones especiales, el plazo máximo para la adopción de las medidas de adaptación se fija en dos años desde la aprobación definitiva de este Plan.

3. Queda excluido de la situación de fuera de ordenación el uso de acampada o camping existente a la aprobación de este Plan que estuviere implantado sobre suelos con la clasificación de urbano o urbanizable programado siempre que, en dicho momento, tuviere regularizada su situación legal y administrativa.
4. Las edificaciones o instalaciones que albergan usos en situaciones de fuera de ordenación quedan sujetas al régimen señalado en el Art. 60 de la Ley del Suelo, por lo que no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

No estarán comprendidas en este concepto las obras que se realizaren con los fines previstos en el número 2 de este artículo.

## **2.8 USOS ESTABLES Y PROVISIONALES**

### **2.8.1 USOS ESTABLES**

Son aquellos que requieren obras o instalaciones de carácter permanente.

### **2.8.2 USOS PROVISIONALES**

Se consideran usos provisionales los que, no estando prohibidos por este Plan General, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución del Plan General.

Estos usos podrán autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el Art. 58 de la Ley del Suelo. La autorización deberá renovarse (anual o bianualmente) en defecto de la cual quedará caducada y habrá de procederse a su levantamiento.





**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

### **3 DESARROLLO DE LA REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS**

En relación con la clasificación del suelo que el Plan contiene, la regulación de los usos se establece del siguiente modo:

1. El Plan aplica los usos generales a la totalidad del territorio y propone un uso global para cada espacio, así como determinadas prohibiciones o protecciones desarrollándolo pormenorizadamente en las áreas urbanas.
2. En el suelo urbano, como queda dicho, el Plan General asigna usos pormenorizados a todas las manzanas y áreas de suelo. Este uso es el que se considera característico o dominante y puede entrañar la necesidad de la implantación de usos complementarios.

Los usos secundarios habrán de ser siempre compatibles con el uso dominante. En algunos casos se establecen tolerancias o prohibiciones específicas.

Para determinadas parcelas el Plan fija el uso detallado por razones de especial idoneidad.

Los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle podrán a su vez establecer determinaciones más concretas, asignando usos detallados.

3. En el suelo urbanizable, el Plan asigna un uso global a cada área del suelo, localiza el emplazamiento de los Sistemas Generales y propone usos pormenorizados para elementos aislados de especial interés. También predetermina la localización de las zonas verdes dentro de algunas áreas residenciales.

En el suelo urbanizable programado se delimitan los sectores sobre los que habrá de realizarse los planes parciales.

Los planes parciales desarrollarán la pormenorización de los usos globales.

4. En el suelo no urbanizable, el Plan define y localiza los usos globales, no urbanos. Y regula la posible aparición de usos aislados, tolerados.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

## **4 REGULACIÓN DE LOS USOS URBANOS**

### **4.1 EL USO GENERAL RESIDENCIAL**

Se corresponden con las áreas de suelo destinados al alojamiento de las personas. Se consideran los siguientes usos globales y pormenorizados.

#### **4.1.1 USOS GLOBALES**

##### **- U.G. RESIDENCIAL TRADICIONAL O EN NÚCLEO AUTÓCTONO.**

Es el uso de las áreas de habitación en los núcleos de población tradicionales y sus ampliaciones, ocupadas fundamentalmente por la población autóctona y su crecimiento vegetativo o inmigratorio.

##### **- U.G. RESIDENCIAL TURÍSTICO.**

Se denomina así al uso del suelo ocupado por las urbanizaciones de reciente o futura creación, cuya población es fundamentalmente foránea. Mayoritariamente son viviendas para vacaciones y retiros.

##### **- U.G. RESIDENCIAL DEPORTIVO.**

Dada la importancia que para el desarrollo turístico de la zona tiene el deporte del golf y la incidencia de este en la ocupación del suelo, se asigna este uso a determinados sectores de planeamiento que, teniendo como uso característico el residencial, deberán adecuar al menos el treinta por ciento de su superficie para la práctica de este deporte.

#### **4.1.2 USOS PORMENORIZADOS**

##### **- U.P. RESIDENCIAL EXTENSIVO**

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Se entiende por esta, aquella cuya propiedad se delimita por división vertical.

Los usos detallados correspondientes pueden ser: aislada, adosada, en hilera, agrupada, etc.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

- U.P. RESIDENCIAL INTENSIVO

Edificación de viviendas cuya propiedad se delimita por división horizontal.

Usos detallados: en manzana cerrada, bloque abierto, agrupación singular, pueblo mediterráneo, etc.

## **4.2 EL USO GENERAL PRODUCTIVO**

### **4.2.1 EL USO GLOBAL INDUSTRIAL**

Actividades de transformación de materias o de conservación, guarda y distribución al por mayor de bienes y equipos.

Se incluyen las actividades relacionadas con el automóvil, como garajes, talleres, estaciones de servicios y gasolineras.

Les será de aplicación el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Se establece la siguiente pormenorización:

- U.P. INDUSTRIAS DE 1ª CATEGORÍA. COMPATIBLES CON LOS ALOJAMIENTOS PARA PERSONAS.

Son aquellas industrias que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 20 Kw., que no produzcan vibraciones perceptibles ni ruido superior a 55 decibelios (dba), ni origina molestias al exterior del local en que estén ubicados sin emanaciones o peligros especiales.

Los servicios e instalaciones necesarios para los alojamientos (climatización, ascensores, etc.), si hubieran de superar los límites de potencia establecidos en el párrafo anterior, se dotarán de medidas correctoras que mantengan los niveles de peligrosidad y molestias dentro de lo establecido.

Usos detallados: garajes públicos y privados, pequeños talleres artesanales, almacenes de pequeño tamaño anejos a actividades implantadas en la misma zona, etc.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

- U.P. INDUSTRIAS DE 2ª CATEGORÍA. COMPATIBLES CON LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Potencia máxima permitida: 60 Kw.

Nivel máximo de ruido admisible: 70 decibelios.

En todo caso las industrias de esta categoría se emplazarán en parcela exenta, rodeada por red viaria o espacio libre.

Usos detallados: estación de servicio, gasolinera, almacenes ligados a actividades implantadas en el mismo área, que no generen tráfico intenso ni pesado.

- U.P. INDUSTRIAS DE 3ª CATEGORÍA.

Sólo se instalarán en zona cuyo uso global sea el industrial.

Nivel máximo de ruido admisible: 100 decibelios.

Usos detallados: mediana y gran industria y almacenes de materiales en general.

- U.P. INDUSTRIAS DE 4ª CATEGORÍA. INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.

Deberán estar alejadas un mínimo de 250 m de cualquier zona urbana o suelo urbanizable.

Se asigna este uso al área emplazada al N.O. del Término Municipal, delimitada por el arroyo del Indiano, el trazado de la futura autovía y el linde con el término municipal de Casares.

En cualquier caso se deberá realizar una evaluación previa del impacto ambiental.

Usos detallados: planta de elaboración de hormigones.

Se prohíbe en todo el ámbito del Municipio la instalación de cualquier actividad “insalubre, nociva o peligrosa”.

Se declara incompatible para todo el término la instalación de “Cementerio de coches” o almacenamiento masivo de material inservible, en general.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

#### 4.2.2 EL USO GLOBAL TERCIARIO

Actividades productivas ligadas al comercio o a la prestación de servicios.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- U.P. COMERCIO.

Espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato; o a la prestación de servicios.

Usos detallados: mercado, supermercado, tiendas de todo tipo, peluquerías, saunas, etc.

- U.P. OFICINAS.

Actividades de prestación de servicios privados de tipo burocrático o de gestión.

Usos detallados: despachos profesionales, oficinas de gestión, etc.

- U.P. HOSTELERÍA.

Actividades de preparación y expedición de comidas y bebidas.

Usos detallados: cafés, bares, restaurantes, etc.

- U.P. RECREATIVO.

Espacios locales destinados al público para su entretenimiento, recreo o diversión, tales como discotecas, casinos, bingos, billares, salas de juego con máquinas tragaperras, etc.

Este uso se admite únicamente en planta baja o edificio exclusivo.

#### 4.3 EL USO GENERAL DE DOTACIONES

Este uso general se refiere al conjunto de elementos, que permiten el desarrollo de la vida en común en las áreas urbanas. Los usos globales coinciden con los sistemas de la estructura general y orgánica del territorio.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

- a) **USO GLOBAL DE VIARIO:** Comprende los espacios y elementos destinados a la circulación de personas, vehículos y mercancías: Sistema Viario.
- b) **USO DE EQUIPAMIENTO:** Comprende los espacios y construcciones destinados a satisfacer las necesidades de la población en cuanto comunidad socialmente organizada: Sistema de Equipamiento.
- c) **USO DE INFRAESTRUCTURAS:** Se refiere este uso global a los elementos e instalaciones precisas para el establecimiento y correcto funcionamiento de los servicios urbanos, y a los suelos en que se ubican.

La reglamentación y regulación de estos usos se desarrolla en el capítulo de estas Normas referentes a los Sistemas Generales.

La pormenorización que contempla el Plan es la siguiente:

#### 4.3.1 USO GLOBAL: VIARIO

##### USOS PORMENORIZADOS

1. Autovía: Vía rápida de circulación interurbana.
2. Carretera: Vía de circulación interurbana.
3. Calle: Vías de circulación urbana.
4. Aparcamientos: Espacios destinados al estacionamiento de vehículos.
5. Vías peatonales.
6. Caminos y Vías Pecuarías.

#### 4.3.2 USO GLOBAL DE EQUIPAMIENTO

##### USOS PORMENORIZADOS

1. **AREAS LIBRES:** son las áreas urbanas liberadas de la edificación para el uso y disfrute público del espacio.

Como usos detallados se consideran:



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

Zonas Verdes: Parques y jardines urbanos: espacios destinados en porcentaje mayoritario a la plantación de especies vegetales con fines recreativos y ornamentales.

Áreas Peatonales: Plazas: espacios libres con pavimentación y mobiliario urbano adecuados. Áreas de Juego: espacios acotados con dotación de elementos para juegos infantiles.

Sobre los suelos destinados a estos usos se podrán realizar exclusivamente pequeñas construcciones o instalaciones, preferentemente de carácter provisional o desmontables, destinadas a actividades o servicios complementarios: kioscos de prensa o de bebidas, almacenes de útiles de jardinería, etc.

La superficie ocupada no podrá superar el uno por mil de la zona o área de que se trate.

2. **EQUIPAMIENTO DOCENTE:** comprende el conjunto de espacios o locales dedicados a actividades de educación y formación técnica o científica.
  - Guarderías.
  - Centros Escolares de E.G.B. o B.U.P.
  - Centros de Formación Profesional.
  - Academias.
  - Institutos.
3. **DEPORTIVO:** los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.
  - Estadios, campos de fútbol y de deportes al aire libre en general.
  - Centros deportivos o polideportivos cubiertos.
  - Clubes deportivos y sus instalaciones sociales. Puertos deportivos.
4. **ADMINISTRATIVO E INSTITUCIONAL:** espacios y locales destinados a las actividades propias de cualquier administración pública.

Ayuntamiento, oficinas y dependencias municipales.
5. **RELIGIOSO:** los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, de cualquier confesión religiosa.
6. **SANITARIO:** comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos, preventivos, curativos y quirúrgicos a los



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

ciudadanos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, etc. Las instalaciones que incluyen alojamiento se declaran incompatibles con el medio urbano, debiendo instalarse fuera de los núcleos de población.

7. **PROTECCIÓN CIUDADANA:** usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público, tales como bomberos, policía, Guardia Civil, prisiones, centros tutelares de menores.

Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.

Salvo los servicios estrictos de atención directa y continuada al público, estos usos se declaran incompatibles con el medio urbano, debiendo instalarse fuera de los núcleos de población.

8. **COMERCIAL:** espacios y construcciones dedicadas a la compraventa en intercambio de mercancías: mercado de abastos, lonjas, centros comerciales, supermercados, etc.
9. **DE TRANSPORTE:** espacios que unidos al viario completan el sistema de comunicaciones: estaciones de autobuses, puertos, paradas de taxis, helipuertos y aeropuertos, gasolineras, áreas de servicios de autovías y autopistas, etc.

Este uso se declara tolerado y compatible en las zonas de influencia de las carreteras estatales, independientemente de la clasificación y calificación que tenga el suelo.

No obstante, para su aprobación será preciso acuerdo expreso de la Comisión de gobierno o del Pleno de la Corporación que, previo informe de los servicios técnicos, habrá de considerar la idoneidad de la localización en orden a consideraciones estéticas, ambientales o de adecuación en general de la instalación de que se trate.

10. **ASOCIATIVO:** los espacios o locales destinados a actividades socioculturales, políticas, defensa de la naturaleza y de relación, como pueden ser los centros de asociaciones de vecinos, sedes de agrupaciones y partidos políticos, grupos ecologistas, agrupaciones cívicas, etc.
11. **CULTURAL:** los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, centros culturales, etc.





**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

12. **ESPECTÁCULOS PÚBLICOS:** los espacios y locales destinados a la celebración de espectáculos públicos: cines, teatros, auditorios, plazas de toros, etc.
13. **SERVICIOS PÚBLICOS:** espacios e instalaciones destinados a prestar otros servicios públicos: correos, telégrafos, locutorios, etc.
14. **ALOJAMIENTO ASISTENCIAL:** edificios y espacios destinados al alojamiento comunitario temporal o estable de personas para la prestación conjunta de algún servicios social: residencias de ancianos, colonias de vacaciones, residencias de estudiantes, etc.
15. **TANATORIO:** espacio e instalaciones relacionados con el tratamiento de los cadáveres, cementerios, hornos crematorios, etc.  
  
Este uso se considera incompatible con el medio urbano, debiendo implantarse fuera de los núcleos urbanos.
16. **HOTELERO:** edificios destinados a ofrecer alojamiento temporal y la prestación de los servicios correspondientes: hoteles, hostales, moteles, pensiones, residencias, etc.
17. **SOCIAL:** cualquier otra actividad destinada al mejor funcionamiento de la comunidad, que no haya sido recogida explícitamente en estas normas y a la que el Pleno de la Corporación Municipal acuerde otorgar esta consideración.

#### 4.3.3 USO GLOBAL DE INFRAESTRUCTURAS

##### USOS PORMENORIZADOS

1. **ABASTECIMIENTO DE AGUA:** comprende los espacios, instalaciones y canalizaciones precisas para asegurar el suministro de agua potable a toda la población: captaciones, depósitos reguladores, redes de distribución.
2. **SANEAMIENTO:** comprende los espacios, instalaciones y canalizaciones precisas para la evacuación y tratamiento de las aguas residuales: estaciones depuradoras, colectores, emisarios, etc.
3. **ENERGÍA ELÉCTRICA:** espacios, instalaciones y líneas precisas para asegurar el suministro de energía eléctrica a toda la población: centrales y subcentrales eléctricas, estaciones de transformación, líneas de transporte y distribución, etc.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

4. RED TELEFÓNICA: espacios e instalaciones precisas para la intercomunicación telefónica: centrales de maniobra, líneas, etc.
5. TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS: espacios e instalaciones precisas para el tratamiento y eliminación de los residuos sólidos: vertederos, centrales de tratamiento, estaciones de transporte intermedio, etc.

## **5 REGULACIÓN DE LOS USOS NO URBANOS**

Como usos no ligados a la existencia y ubicación de las agrupaciones sociales, y cuya actividad no supone ocupación urbana del territorio, se considera los siguientes:

### **USOS GENERALES**

- a) El Uso no Urbano, productivo.
- b) El Uso no Urbano, recreativo.

### **5.1 EL USO GENERAL PRODUCTIVO, NO URBANO**

Se incluyen bajo esta denominación las actividades que tienen por objeto el aprovechamiento lucrativo de los recursos naturales de carácter material o concreto.

Comprende los siguientes usos globales:

- U.G. Agrícola.
- U.G. Extractivo.

#### **5.1.1 EL USO GLOBAL EXTRACTIVO**

Se refiere al aprovechamiento de los recursos, subterráneos o superficiales, que normalmente dé su transporte a lugares distintos de los de su emplazamiento natural (canteras, minas, etc.).

Este uso queda expresamente prohibido en todo el Término Municipal, con la única excepción de las captaciones de agua y los trabajos precisos para realizarlos.

---

**REVISION P.G.O.U. TOMO I**

**CAPITULO III. NORMAS REFERENTES A LOS USOS DEL SUELO**

Página 18 de 20



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

### 5.1.2 EL USO GLOBAL AGRÍCOLA

Se refiere a la explotación de los productos vegetales que se obtienen de la tierra, bien mediante cultivo o bien porque surjan espontáneamente.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- U.P. SIN CULTIVO: es el uso de los suelos sin cultivar, estériles ni ocupados por monte bajo, monte alto, enales, etc., sobre los que, a lo sumo, se puede realizar una actividad de pastoreo.
- U.P. FORESTAL: suelos ocupados por plantaciones forestales densas.
- U.P. SECANO: es el de los suelos, carentes de agua suficiente para el regadío, dedicados al cultivo de leguminosas y frutos de secano.
- U.P. VIÑEDOS: es el uso de los terrenos ocupados por la vid o con características edafológicas especialmente adecuadas para este cultivo.
- U.P. REGADÍO-HUERTOS: suelos que normalmente reciben agua con regularidad, distribuida a través de cauces y acequias. Su explotación se hace en forma de huertas y plantaciones de frutales.

Estos usos están localizados en el Plano I-4, de Información.

De entre ellos, son objeto de especial protección por parte de este Plan, el uso forestal (zonas arbóreas) y el uso de viñedos. La regulación de estas protecciones se contienen en el capítulo II de estas Normas.

### 5.2 EL USO GENERAL RECREATIVO, NO URBANO

Se incluyen en esta denominación las actividades que tienen por objeto el uso y disfrute de los espacios libres y la naturaleza, sin modificar el medio.

Se consideran dos usos globales:

- a) Uso de áreas libres y parques suburbanos.
- b) Otros usos recreativos, no urbanos.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina de Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

### 5.2.1 EL USO GLOBAL DE ÁREAS LIBRES Y PARQUES SUBURBANOS

Es el uso recreativo del suelo, basado en el disfrute contemplativo de la naturaleza, preservando fundamentalmente su forma y aspectos propios, sin mas actuaciones que las precisas para su accesibilidad, limpieza y mantenimiento.

Se localizan para este uso las playas, las zonas verdes junto a los arroyos y los elementos naturales de interés ambiental, que formarán parte del Sistema Integrado de Áreas Libres del Término Municipal. Su regulación detallada se contiene en el capítulo IV de estas normas referente a los Sistemas.

Con carácter provisional podrán autorizarse pequeñas instalaciones desmontables que proporcionen algún servicio a sus usuarios (kioscos, casetas, cobertizos, etc.).

### 5.2.2 OTROS USOS RECREATIVOS, NO URBANOS

Son los usos relacionados con el ocio, desarrollando actividades lúdicas o deportivas que, bien por necesidades de espacio o peligrosidad, o bien por sus características específicas, deben desarrollarse fuera del medio urbano, como por ejemplo: la caza, el senderismo, la acampada libre, la equitación, vuelo sin motor, ala delta, parapente, ciclocros, etc.

Todas las actividades de este tipo se consideran las de usos tolerados, en el suelo no urbanizable, sin merma del respecto a la propiedad privada, a las protecciones específicas que imponen este Plan y a las normas y reglamentos de todo orden que les sean.

## 5.3 EL USO RESIDENCIAL DISEMINADO

Es el uso residencial en viviendas unifamiliares aisladas dispersas en el suelo no urbanizable.

Este uso puede ser autorizado en algunas zonas siempre que la densidad y distribución geográfica sean tales que garanticen la no formación de núcleos urbanos. En todo caso, la parcela mínima a considerar por vivienda será equivalente a la unidad mínima de cultivo, con un mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>.