La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Fuengirola,, en sesión celebrada el día 24 de Octubre de 2003 adopto, entre otros, el siguiente acuerdo, de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal y el Arquitecto Técnico Municipal sobre criterios a seguir en la interpretación de las ordenanzas municipales de ordenación contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

"De acuerdo a lo establecido por la Legislación Urbanística, las ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto la regulación de los aspectos morfológicos de la edificación y de las condiciones exigibles para autorizar los actos de construcción y uso de los inmuebles.

En tal sentido, se han incorporado dichas ordenanzas al Plan General de Ordenación, de forma que los aspectos generales queden regulados con la máxima claridad y precisión; a pesar de ello, la propia complejidad de su objeto motiva que, en su aplicación cotidiana, aparezcan casos puntuales con regulación insuficiente, o en los que se puedan producir diferentes interpretaciones de las normas.

Al ser intención de esta Concejalía reflejar, con la máxima transparencia, la actuación que, en tal sentido, se realiza en esta Oficina Municipal de Urbanismo, se señalan los criterios seguidos en la interpretación de las ordenanzas.

DISEÑO

Corresponden a los grafiados en la hoja adjunta

Viviendas Unifamiliares

Casetones sin tejas, no computan a efectos de altura
Casetones con tejas, computan a efectos de altura

Terrenos con pendiente: La fachada de la planta semisótano que se permite en terrenos con pendiente mayor del 25 %, tendrá tratamiento diferenciado (chapada en piedra)

Edificios Plurifamilares

Las galerías de acceso en fachada no computan a efectos de edificabilidad, si están abiertas

Terrazas

Abiertas a tres lados: No computan a efectos de edificabilidad.

TITULO IV

NORMAS URBANISTICAS

1º

IV NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO IV

NORMAS URBANISTICAS

2º

4.8 ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

4.8.1.- PREÁMBULO

El criterio general seguido para la redacción de estas ordenanzas particulares, ha sido el mantenimiento de las ordenanzas actualmente vigentes, incluyendo las múltiples modificaciones, consideraciones y adaptaciones aprobadas durante la vigencia del Plan General, ya que se han revelado necesarias para su aplicación práctica.

Por otra parte, el mantener las mismas ordenanzas no distorsiona el normal desenvolvimiento de la operativa urbanística de la ciudad.

No obstante, se considera necesario establecer ciertas modificaciones, de las cuales las más importantes se enuncian a continuación:

En el caso de Torreblanca del Sol, que dispone de ordenanzas propias con distinta nomenclatura, se ha efectuado un cambio puramente semántico, de forma que se facilite su interpretación. Estas ordenanzas se incluyen así en las generales del suelo urbano, respetándose los Índices de aprovechamiento que actualmente tienen.

Con este mismo criterio se han adaptado las Ordenanzas del Plan Parcial UPPO-4 (El Concejo).

Es de destacar el cambio de calificación de ciertas zonas antes incluidas en Plurifamiliar Abierta (BQ) a bloque medianero (BM). La razón es obvia, por cuanto la aplicación de la ordenanza BQ creó unos espacios exteriores (se fijaba una separación a linderos públicos de 1/4 de la altura del edificio con un mínimo de 3,00 m) que en muchos casos han pasado a integrarse en el viario o en espacios libres, con lo cual tal separación no existe en la realidad, y por lo tanto el mantener las condiciones de la ordenanza BQ supondría dejar fuera de ordenación tales edificios.

Con carácter general, en suelo urbano y para tipologías de edificaciones plurifamiliares, se ha eliminado la “densidad de viviendas” como parámetro urbanístico independiente, quedando el número de viviendas sujeto a las Condiciones Generales de la Edificación de esta Revisión.

Se ha creado una ordenanza de consolidación para no dejar fuera de ordenación una serie de edificios que, encontrándose en su 1er periodo de vida, no distorsionan ni rompen la estructura urbanística de la ciudad, pero no cumplen con alguno de los requisitos de las ordenanzas del Plan de 1.982.

También se han creado las ordenanzas denominadas:

V.P. Vivienda Popular: que responde a un tipismo propio de ciertas zonas del municipio, edificadas en ésta tipología.

M.C. Manzana Cerrada: que viene a sustituir a la anterior NE (núcleo de expansión) manteniendo un fondo máximo edificable.

U. Unifamiliar: La ordenanza NU (núcleo unifamiliar) anterior, se ha dividido en dos U y UA, de las cuales la primera responde a la ordenanza unifamiliar general con 3 subtipos, mientras que la segunda UA, se refiere a una ordenación unifamiliar adosada.

I. Industrial: Que responde también a las necesidades de dicho uso en el municipio.

CO. Comercial: Para regular dicho uso en las zonas así calificadas.

Todas ellas se desarrollan a continuación.

4.8.2.- BLOQUE ABIERTO (B.A.)

Esta ordenanza recoge, en líneas generales, las especificaciones de la antigua residencial Plurifamiliar abierta NBQ.

Art. 133.- TIPOLOGÍA.

Edificios de propiedad horizontal, separados de las calles y de las medianerías, para constituir edificios exentos.

Art. 134.- PARCELACIÓN.

Se establece una parcela de superficie mínima 400 m^2

Se admiten parcelas inferiores a la mínima siempre y cuando sean anteriores al Plan General de 1.982, aplicándose en estos casos lo establecido en el Art. 143 de estas ordenanzas

Para los sub-tipos BA-1 y BA-2 se establece una parcela mínima de 500 m2.

En todos los casos, para que la parcela sea edificable deberá tener un frente mínimo a calle de 10 m., y poderse inscribir un circulo de 10 m. de diámetro.

Art. 135.- OCUPACIÓN.

Es la que resulta de aplicar en cada caso las limitaciones contenidas en ésta ordenanza.

Para los sub-tipos BA-1 y BA-2, la ocupación máxima será del 40% de la superficie neta de la parcela.

Art. 136.- ALTURA.

La altura máxima de cornisa es de 8 plantas, con un total de 25,00 metros.

Se permite la creación de una planta diáfana con una altura máxima libre de 2,20 m. Estas plantas no podrán tener otro uso que el de aparcamientos de vehículos y accesos del edificio. Esta única planta no computará a efectos de altura ni de edificabilidad.

Se podrá incrementar la altura de 8 plantas en una planta diáfana de 2,20 m., con las condiciones expresadas. En este caso, la altura máxima de cornisa será de 27,20 m.

Para los sub-tipos BA-1 y BA-2, la altura máxima se limita a 3 plantas, con 10 metros de altura de cornisa.

Art. 137.- ALTURA DE LAS PLANTAS.

La altura libre de la planta baja no podrá exceder de 3,50 m.

La altura libre de las plantas altas no podrá exceder de 3,00m., ni ser inferior a 2,50 m.

La altura libre de las plantas diáfanas no podrán exceder de 2,20 m.

Art. 138.- SEPARACIÓN A LINDEROS.

a) La separación a linderos privados se fija en la tercera parte de la altura del edificio, medida a partir de sus cuerpos cerrados más salientes, y en cualquier caso, un mínimo de 4,00 .

b) La separación a linderos públicos se fija en un cuarto de la altura del edificio, medida a partir de sus cuerpos cerrados más salientes, y en cualquier caso, un mínimo de 3,00 m.

c) La separación entre edificios en una misma parcela será como mínimo una distancia igual a la semisuma de las alturas de los mismos, medida a partir de los cuerpos cerrados más salientes.

d) No se permite escalonar los edificios para disminuir la separación a linderos; art. 138 d a efectos del conjunto de distancia a linderos, la altura a considerar será la de cornisa, de acuerdo con los criterios del artículo 57 de éstas Ordenanzas.

e) Se autoriza adosarse a las medianerías existentes, siempre que no se creen otras nuevas. Para ello, junto con la solicitud de Licencia Municipal se presentarán los documentos gráficos necesarios con la definición de la medianería existente y la solución adoptada.

Art. 139.- EDIFICABILIDAD.

Se fija una edificabilidad neta máxima de 2,16 m2t / m2s

Para los sub-tipos BA-1 y BA-2, la edificabilidad será la siguiente:

Sub-tipo BA-1 1,00 m2t/m2s
Sub-tipo BA-2 1,20 m2t/m2s

A efectos de edificabilidad, los entrantes cubiertos en fachada computarán al 100 % .

La edificabilidad de los cuerpos salientes se computará conforme a lo indicado en el artículo 65 de las Condiciones Generales de la Edificación

Art.140.- APARCAMIENTOS.

Es obligatorio la previsión de aparcamientos o plazas de garaje en la proporción de 1 plaza por cada vivienda o apartamento, 1 plaza por cada 80 m2 en uso de comercio y oficinas, y 1 plaza por cada 8 plazas hoteleras.

Art. 141.- CUERPOS VOLADOS.

a) La edificabilidad de los cuerpos salientes se computará conforme a lo regulado en el artículo 65 de éstas Ordenanzas.

b) Los cuerpos volados cerrados, y los cerrados por más de dos lados, deberán separarse de los linderos la distancia que corresponda, siguiendo la formula establecida en el artículo 138 anterior.

c) Se permiten las terrazas abiertas por dos o más lados con las siguientes limitaciones:

DISTANCIA AL LINDERO

PÚBLICO	PRIVADO	SALIENTE MÁXIMO
D ≤ 4,00	D ≤ 5,00 M.	0,40 M.
4,00 < D ≤ 5,00	5,00 < D ≤ 6,00 M.	1,00 M.
5,00 < D ≤ 6,00	6,00 < D ≤ 8,00 M.	1,50 M.
D > 6,00	D > 8,00 M.	2,00 M.

d) Los cuerpos volados deberán respetar las condiciones del artículo 65 de éstas Ordenanzas.

Art. 142.- USOS.

Residencial y Compatibles según Normas de Regulación de usos.

Los Espacios Libres privados deberán acondicionarse de acuerdo con las Condiciones Generales de estas Normas.

Art. 143.- NORMAS PARA PARCELAS MENORES DE 400 M2.

En las parcelas de superficie menor a 400 m^2, siempre y cuando sean anteriores al Plan General de 1.982, se establece una separación mínima a linderos público y privado de tres metros y una altura máxima de cuatro plantas (baja más tres) y 13,00 metros de cornisa.

4.8.3 BLOQUE MEDIANERO (BM)

Art. 144.- TIPOLOGÍA

Esta ordenanza recoge aquellos edificios de propiedad Horizontal que conforman manzanas cerradas compactas con frentes de fachada continuos y regulados en altura, que vienen alineados al vial o a las alineaciones exteriores definidas en los planos de Calificación y Gestión.

Con esta tipología edificatoria se pretende dar respuesta a las zonas de ensanche de la ciudad, que han quedado sin consolidar, desordenadas o fuera de ordenanza, de manera que regularizando sus parámetros, se consolide la trama urbana mediante bloques residenciales plurifamiliares con usos compatibles, ocultando medianerías.

En todos los casos deberá presentarse documentación gráfica donde se justifique la integración del edificio con los colindantes.

Art. 145.- PARCELA MÍNIMA.-

a) No se fija parcela mínima, no permitiéndose segregaciones de las actualmente existentes.

b) Para parcelas superiores a 1.000 m^2. y/o en función de las características especiales de la zona, se podrá exigir por el Ayuntamiento, previo al proyecto de edificación el correspondiente Estudio de Detalle, en el que se establezca su relación con los edificios colindantes (medianeras), de manera que se integre correctamente el edificio a su entorno.

c) Para nuevas parcelaciones, se establecen una parcela mínima de 500 m^2, con un frente mínimo a calle de 15,00 m; y deberá poderse inscribir un círculo de 15,00 m. de diámetro.

Art. 146.- EDIFICABILIDAD

Es la que resulta de aplicar los índices de esta ordenanza y las alturas máximas que figuran en los planos de calificación y gestión.

Art. 147.- OCUPACIÓN MÁXIMA

- 100% en Planta Baja.
- 80% en Plantas Superiores.

- Para las parcelas existentes con anterioridad a esta Revisión, de superficie neta inferior a 200 m^2, se permite, la ocupación del 100% en todas las plantas.

Art. 148.- RETRANQUEOS

No se permitirán retranqueos con respecto a las alineaciones definidas en los planos de Calificación y Gestión.

Quedan también prohibidos soportales y patios abiertos a fachadas.

Art. 149.- ALTURA MÁXIMA

Será la que se fija en los planos de calificación con la siguiente equivalencia:

Nº. Plantas	Alturas en metros
3 (PB + 2).....	10,00 m.
4 (PB + 3).....	13,00 m.
5 (PB + 4).....	16,00 m.
6 (PB + 5).....	19,00 m.
7 (PB + 6).....	22,00 m.
8 (PB + 7).....	25,00m.

Art. 150.- APARCAMIENTOS

a) Con carácter general, se establece la obligatoriedad de dotar de aparcamientos o plazas de garaje a los edificios construidos en ésta tipología, dentro de la propia parcela, en la proporción de 1 plaza por cada vivienda o apartamento, 1 plaza por cada 80 m^2 en uso comercial o de oficinas, y 1 plaza por cada 8 plazas hoteleras.

b) No obstante, en las parcelas de superficie inferior a 500 m^2, se permite reducir el número de plazas que resultan de aplicar las proporciones anteriores. Para ello, se presentará un estudio de viabilidad del garaje, con la forma y características de la parcela, justificando el mayor número posible de plazas.

Art. 151.- USOS

Residencial plurifamiliar y compatibles según Normas de Regulación de Usos.

Art. 152.- VUELOS

a) La edificabilidad de los cuerpos salientes se computará conforme a lo indicado en el artículo 65 de las Condiciones Generales de la Edificación

b) Se autorizan “balcones”, “balconadas”, “cierros” y “miradores” con las caracteristicas del articulo 65 de éstas Ordenanzas y únicamente para calles mayores de 5 metros de anchura.

c) Se permiten las terrazas abiertas por dos o más lados con las siguientes limitaciones:

ANCHURA DE LA CALLE	SALIENTE MÁXIMO
A ≤ 5,00 M.	PROHIBIDOS
5,00 < A ≤ 6,00 M.	0,40 M.
6,00 < A ≤ 8,00 M.	1,00 M.
8,00 < A ≤ 10,00 M.	1,20 M.
10,00 < A ≤ 15,00 M.	1,50 M.
A > 15,00 M.	2,00 M.

4.8.4.- MANZANA CERRADA. MC.

Esta ordenanza recoge, en su mayor parte, las especificaciones de la antigua NE (Núcleo de Expansión).

Art. 153.- TIPOLOGÍA.

Edificios de propiedad horizontal, adosados a medianerías y alineados a calle, con patio interior de manzana.

Art. 154.- PARCELACIÓN

Se establece una parcela mínima de 150 m^2, con un frente mínimo a calle de 10 m. y una profundidad mínima de 15 m.

Art. 155.- OCUPACIÓN EN PLANTA

Es la que resulta de aplicar a cada parcela la profundidad máxima de 12,00 m.

Art. 156.- RASANTES

Para definir la rasante, se dividirá la fachada en tramos de 10,00 m. de longitud.

El escalamiento que resulte sobre la cota de la calle se considera la rasante, a los efectos de medición de alturas.

Art. 156.- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima permitida en cada manzana, en numero de plantas, es la que figura en los Planos de Calificación del Plan General.

Se establecen las siguientes alturas máximas de cornisa, en metros:

4 plantas (B + 3) = 12,50 m.
5 plantas (B + 4) = 15,50 m.
6 plantas (B + 5) = 18,50 m.

La medición de la altura se efectuará sobre la rasante antes definida.

Art. 157.- MANZANA Y FORMA DE AGRUPACIÓN.-

La forma de agrupación será en manzana cerrada.

Los patios interiores deberán ser accesibles desde las calles exteriores por medio de pasajes en la Planta Baja de los edificios, al menos en los lugares señalados en el Plano de Calificación.

Los pasajes deberán tener sus paramentos rectos, sin salientes ni entrantes, con una anchura mínima de 4,00 m. y una altura mínima de 3,00 m.

Art. 158.- CUERPOS VOLADOS

No se permitirán vuelos cerrados sobre las calles.

Se podrán hacer cuerpos volados abiertos (balconada tradicional) en las plantas altas, con un saliente máximo de 0,60 m. Estos cuerpos volados tendrán que separarse un mínimo de 0,30 m. de la vertical del bordillo de la calzada, y de 1,00 m. de las medianerías.

Art. 159.- EDIFICABILIDAD

Es la que resulta de la aplicación de los parámetros de esta ordenanza.(fondo edificable y altura fijados en los planos de Calificación).

Art. 160.- FACHADAS

Se tratarán las fachadas de la edificación con la misma categoría, tanto las que den a calles como a patios. Su tratamiento será con materiales tradicionales de fachadas, no admitiéndose materiales estridentes propios de solerías o interiores (cerámica vidriada, etc.).

Art. 161.- MEDIANERÍAS

Será obligatorio el tratamiento de medianerías; de modo que no queden enfoscadas y pintadas.

Será obligatorio tratarlas a base de impostas; pudiendo pintarse en colores claros, preferentemente en blanco.

Asimismo, será obligatorio el mantenimiento de las fachadas y medianerías por parte de los vecinos.

Art. 162.- ALINEACIONES

Será obligatorio alinearse en las fachadas de la edificación a la calle y a los patios interiores según las alineaciones oficiales señaladas en los planos.

Art. 163.- APARCAMIENTOS

a) Con carácter general, se establece la obligatoriedad de dotar de aparcamientos o plazas de garaje a los edificios construidos en ésta tipología, dentro de la propia parcela, en la proporción de 1 plaza por cada vivienda o apartamento, 1 plaza por cada 80 m^2 en uso comercial o de oficinas, y 1 plaza por cada 8 plazas hoteleras.

b) No obstante, en las parcelas de superficie inferior a 500 m^2, se permite reducir el número de plazas que resultan de aplicar las proporciones anteriores. Para ello, se presentará un estudio de viabilidad del garaje, con la forma y características de la parcela, justificando el mayor número posible de plazas.

c) Cuando se prevean estacionamientos en sótanos éste podrá exceder en 3 metros a la alineación interior, al efecto de poder compensar rampas, etc.

Art. 164.- USOS.

Residencial y Compatibles según normas de regulación de usos.

Los patios de manzana deberá estar libres de edificaciones, permiténdose solamente jardinería.

Estos patios de manzana constituyen espacios libres privados, por lo que será obligación de Las Comunidades de Propietarios su conservación y mantenimiento.

4.8.5.- NÚCLEO TRADICIONAL. NT.

Se ha considerado mantener ésta ordenanza en los cascos antiguos de Fuengirola y los Boliches, puesto que ha sido aplicado de forma sistemática y está siendo relativamente bien aceptada.

Se trata de una ordenanza de características singulares muy particular y diferenciada.

Art. 165.- TIPOLOGÍA

Edificios de propiedad horizontal, adosados a las medianerías y alineados a la calle, formando manzanas compactas.

Art. 166.- USOS

Dominantes: Residencial y compatibles según normas de regulación de Usos.

Art. 167.- PARCELACIÓN

a.- Se fija una parcela mínima de 250 m^2, con una fachada mínima a calle de 6,50 m.

b.- Se respeta la parcelación actual, considerando como tal la existente con anterioridad a la aprobación inicial de ésta Revisión, aun cuando su superficie fuera inferior a la mínima.

c.- No obstante, se permiten regularizaciones de linderos que no supongan merma de la superficie mínima de las parcelas aquí establecidas.

Art. 168.- OCUPACIÓN

La ocupación máxima es la que resulta en cada caso de la aplicación de los siguientes criterios:

a) .-100% en Planta Baja.

.- 80% en Plantas Superiores.

b) Es obligatorio la alineación de los edificios con la alineación oficial

Se prohiben los patios abiertos a fachada.

c) Se admiten los patios interiores, en los cuales se podrá inscribir un círculo de diámetro 3,00m., como mínimo.

d) Para las parcelas existentes con anterioridad a esta Revisión, de superficie inferior a 200 m^2 se permite la ocupación del 100% en todas las plantas.

Art. 169.- RASANTES

Para definir la rasante, se dividirá la fachada en tramos de 10,00 m. de longitud.

El escalonamiento que así resulte se considera la rasante, a los efectos de medición de altura.

Art.- 170 ALTURAS

La altura máxima de cornisa permitida es de 9,50 m. sobre la rasante definida en el apartado anterior. Esta altura equivale a una altura máxima libre de 3,50 m. en planta baja, y de 2,65 m. en 2 plantas superiores, más el grueso de dos forjados. Sobre esta altura máxima se admiten áticos, con las siguientes condiciones:

a) Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, con una inclinación máxima del 100% y una altura máxima de cumbrera de 3,50 m.

   Se prohibe recrecer las cornisas y los petos para aumentar la altura del espacio bajo cubierta.

b) Los espacios con alturas inferiores a 1,50 m. solo podrán aprovecharse para almacenamiento o instalaciones propias de la vivienda.

c) El plano de cubierta deberá apoyar en el último forjado, y podrá interrumpirse para conseguir huecos de iluminación y ventilación. Estos huecos no podrán superar el 30% de la superficie del paño de cubierta, medida en su verdadera dimensión.

d) Los huecos referidos se separarán de las medianerías un mínimo de 1,00 m.

e) En edificios con cubierta plana, el ático deberá separarse al menos 3,00 m. de las alineaciones exteriores e interiores del edificio, y

adosarse a las medianerías. La altura máxima de cornisa de éste ático será de 3,00 m.

El espacio libre que resulta deberá tratarse como terraza descubierta.

f) Se prohiben los casetones, torreones, depósitos, maquinaria de ascensores y en general cualquier tipo de construcción que sobresalga de la envolvente de la cubierta definida en los apartados anteriores.

e) En todos los casos deberá presentarse documentación gráfica donde se justifique la integración del edificio con los colindantes.

Art. 171.- VUELOS

Se prohiben los cuerpos volados cerrados. Se admiten únicamente balcones tradicionales en plantas altas, con un saliente máximo de 0,40 m. y separados de las medianerías una distancia mínima de 1,00 m.

Se prohiben cualquier tipo de vuelos en calles de anchura inferior a 5,00 m.

Art. 172.- CORNISAS

Se permiten vuelos en las cornisas con un saliente máximo de 0,40 m.

Las cornisas de remate de la cubierta tendrán un grueso máximo de 0,25 m., más la teja.

Art. 173.- MARQUESINAS

Queda prohibido la instalación de marquesinas u otros elementos volados en los locales comerciales.

Art. 174.- MEDIANERÍAS

Para solicitud de licencias de obra el Proyecto deberá recoger un plano donde figuren los encuentros con las medianerías.
Será obligatorio el tratamiento de medianerías; de modo que no queden únicamente enfoscadas y pintadas.

Será obligatorio tratar las medianerías con los mismos materiales que las fachadas.

Asimismo será obligatorio el mantenimiento de las fachadas y medianerías por parte de los vecinos.

Art. 175.- FACHADAS

Todas las fachadas de la edificación se tratarán con los mismos criterios, no pudiendo establecerse diferencia alguna entre las que den a la calle y las que den a patios; salvo las lógicas de ubicación y tamaño de huecos.

Pretendiendo mantener el actual carácter del núcleo tradicional, las fachadas han de ir tratadas con materiales tradicionales:

- Enfoscadas.
- Pintadas a la cal o con pinturas modernas en colores claros, preferentemente blanco.
- Carpintería o cerrajería de huecos en madera, hierro para pintar o aluminio lacado.
- Materiales cerámicos (no vidriados) en umbrales, alféizares o zócalos (no admitiéndose el revestimiento total de fachada con las mismas).

Art. 176.- CUBIERTAS

- Cubiertas de tejas (curva o plana) o visitables. Las aguas pluviales se recogerán mediante canales y desaguarán por bajantes ocultos o vistos hasta la altura de planta baja; siendo necesario recoger los mismos con el saneamiento del edificio.
- Las cubiertas de teja tendrán una pendiente mínima del 50% y máxima del 100%. En el caso de optar por cubierta visitable el casetón no podrá estar a menos de 3,00 m. de la fachada a calle.

Quedarán prohibidos:

- El uso de materiales cerámicos vidriados.
- El uso de cerrajería de aluminio en su color en huecos y barandillas.

Art. 177.- APARCAMIENTOS

Si bien no se hará con carácter obligatorio, dentro de la edificación se permitirán locales para aparcamiento en planta sótano, en aquellas calles cuyo ancho permita la maniobra de salida.

4.8.6. VIVIENDA POPULAR (V.P.)

Esta ordenanza, de nueva creación, recoge una serie de edificios existentes, muchos de ellos resultado de la transformación de viviendas unifamiliares en que se autorizaba una cierta mixtificación de usos; y otros

surgidos con anterioridad al Plan de 1.982, que no se ajustan a ninguna tipología de las allí previstas.

Art. 178.- TIPOLOGÍA

Edificios entre medianerías, formando manzanas compactas, de baja altura y propiedad horizontal, con patios de parcela, caracterizadas por la pequeña superficie de parcela.

Se establecen tres sub-tipos, denominados VP-1, VP-2 y VP-3, diferenciados únicamente por la ocupación en planta.

Art. 179.- PARCELACIÓN

a) En las parcelas edificadas con anterioridad a la Aprobación Inicial de éste Plan General, no se admite la subdivisión, pero si la agrupación para constituir otras de mayor superficie.

b) Como caso excepcional, y solamente en aquellos casos en que la forma de las parcelas dificulte notablemente la edificación por su forma irregular, se admite la regularización de linderos. Esta regularización no podrá suponer en ningún caso pérdidas de más del 20% de la superficie neta de la parcela menor.

c) Para las nuevas parcelaciones se limita la parcela mínima en 150 m^2. de superficie, con una fachada mínima de 7,00 metros.

Art. 180.- OCUPACIÓN EN PLANTA.

Sub-tipo VP-1.- El 100% en Planta Baja, y el 80% en Plantas Altas.
Sub-tipo VP-2.- El 80% en Planta Baja, y el 80% en Plantas Altas.
Sub-tipo VP-3.- El 60% en Planta Baja, y el 60% en Plantas Altas.

Art. 181.- RASANTES

Para definir la rasante, se dividirá la fachada en tramos de 10,00 m. de longitud.
El escalamiento que así resulte se considera la rasante, a los efectos de medición de alturas.

Art. 182.- ALTURAS

a) La altura máxima permitida es de 3 plantas y 10,00 m. Sobre ésta altura sólo se permitirá cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 50% o casetones de acceso a la cubierta visitable. Estos casetones deberán separarse un mínimo de 3,00 m. de la alienación oficial de la calle, y no superar una altura de 3,00 m. de cornisa.

b) Se permitirá el aprovechamiento del bajo cubierta vinculado a la propiedad situada en la planta inferior, con las limitaciones del párrafo anterior.

c) La altura máxima se ha limitado a 2 plantas y 7,00 m. en las áreas indicadas en el plano de zonificación.

Art.183.- VUELOS

Se prohiben los cuerpos volados cerrados. Se admiten únicamente balcones tradicionales en plantas altas, con un saliente máximo de 0,40 m. y separados de las medianerías una distancia mínima de 1,00 m.

Se prohiben cualquier tipo de vuelos en calles de anchura inferior a 5,00 m.

Art. 184.- CORNISAS

Se permiten vuelos en las cornisas con un saliente máximo de 0,40 m.

Las cornisas de remate de la cubierta tendrán un grueso máximo de 0,25 m., más la teja.

Art. 185.- MEDIANERÍAS

Será obligatorio tratar las medianerías con los mismos materiales que las fachadas.

Asimismo será obligatorio el mantenimiento de las fachadas y medianerías por parte de los vecinos.

Art. 186.- ALINEACIONES

Los edificios deberán alinearse a las alineaciones oficiales de las calles que figuran en los documentos gráficos de este Plan General.

Se permiten patios abiertos a fachadas, con las siguientes limitaciones:

a) Separación del patio a linderos, 2,50 m, de forma que se oculten las medianerías.
b) Profundidad máxima, 3,00 m.

c) La superficie de este patio deberá ajardinarse, si es en Planta Baja o tratarse como terraza, si lo es en Planta Alta.

Art. 187.- FACHADAS

Todas las fachadas de la edificación se tratarán con los mismos criterios, no pudiendo establecerse diferencia alguna entre las que den a la calle y las que den a patios; salvo las lógicas de ubicación y tamaño de huecos.

Pretendiendo mantener el actual carácter del núcleo las mismas han de ir tratadas con materiales tradicionales; a saber:

- Enfoscadas.

- Pintadas a la cal o con pinturas modernas en colores claros, preferentemente blanco.

- Carpintería o cerrajería de huecos en madera, hierro para pintar o aluminio lacado.

- Materiales cerámicos (no vidriados) en umbrales, alféizares o zócalos (no admitiéndose el revestimiento total de fachada con las mismas).

- Cubiertas de tejas (curva o plana) o visitables. Las aguas pluviales se recogerán mediante canales y para desaguarán por bajantes ocultos o vistos hasta la altura de planta baja; siendo necesario recoger los mismos con el saneamiento del edificio. Las cubiertas de teja tendrán una pendiente máxima del 50% . En el caso de optar por cubierta visitable el casetón no podrá estar a menos de 3,00 m. de la fachada a calle.

- Barandillas en madera o hierro para pintar.

En consecuencia quedan expresamente prohibidos:

- El uso de materiales cerámicos vidriados.

- El uso de cerrajería de aluminio en su color en huecos y barandillas.

Art. 188.- APARCAMIENTOS

Si bien no se hará con carácter obligatorio, dentro de la edificación se permitirán locales para aparcamiento en planta sótano, en aquellas calles cuyo ancho permita la maniobra de salida.

Art. 189.- USOS

Residencial y compatibles según normas de regulación de Usos.

4.8.7. UNIFAMILIAR. (U)

Art. 190.- TIPOLOGÍA

Edificios de propiedad vertical, destinados a vivienda unifamiliar, aislados o adosada o formando conjuntos adosados con superficies libres privadas y/o mancomunadas.

Art. 191.- USOS PERMITIDOS.

Residencial Unifamiliar y compatibles.

Queda prohibido el uso de comercio mayorista y/o industrial.

Art. 192.- PARCELACIÓN

a) La parcela mínima se establece en 150 m2. para vivienda adosada y en 400 m2 para vivienda aislada.

b) Las parcelas de suelo urbano existentes con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, podrán ser edificadas siempre que cumplan con las condiciones establecidas en estas ordenanzas. Para ello se presentará la correspondiente nota de inscripción en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el Proyecto de Obras. Para estos casos excepcionales, se establece una parcela mínima edificable de 100 m2.

c) Las parcelas deberán tener un frente mínimo a calle de 6,00 m.

Art. 193.- OCUPACIÓN

a) La ocupación máxima de la edificación en la parcela, se establece en el 50% para viviendas adosadas y el 30% para viviendas aisladas.

b) Los porches cubiertos abiertos por uno solo de sus lados computarán el 100% en ocupación, y abiertos por dos o tres de sus lados el 50%.

c) Las terrazas descubiertas no computan a efectos de ocupación.

d) La ocupación máxima en las parcelas mencionadas en el apartado del capítulo anterior (de superficie comprendida entre 100 m^2 y 150 m^2) podrá llegar hasta un máximo del 60%.

Art. 194.- ALTURA MÁXIMA

a) La altura máxima permitida es de dos plantas (b+1) y 7 metros, medidos desde la rasante del terreno en cada cara de la edificación hasta la cara inferior del último forjado.

b) Se permitirá la realización de casetones en cubierta con una superficie construida máxima de 15 metros cuadrados, no computándose a los efectos de altura.

c) Se permitirán el uso bajo cubierta con una pendiente máxima de 50% los paños de la cubierta deberán apoyar en el último forjado.

Art. 195.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar el resto de los parámetros de esta ordenanza.

Art. 196.- SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS.

a) Las viviendas deberán separarse de la alienación oficial un mínimo de 3,00 metros, salvo en los casos en los que exista alineación consolidada.

b) Dicha separación se medirá desde los cuerpos cerrados más salientes de la edificación.

c) En todo caso la separación de las viviendas a espacios libres y/o zonas verdes públicas se establece en un mínimo de 3,00 metros.

d) Se permitirán garajes adosados al vial (máximo de 30 metros cuadrados) con una fachada máxima de 4,50 metros.

Art. 197.- SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS.

a) Las viviendas deberán separarse de los linderos privados un mínimo de 4,00 metros.

b) No obstante, en parcelas mayores a 300 m^2 se autorizará adosarse a los linderos, cuando exista acuerdo con el colindante para edificar en igual forma, y se garantice la ocupación de la medianería. Para ello se presentará, junto con el Proyecto de Obras, el documento

notarial correspondiente firmado por ambos interesados. En parcelas menores a 300 m^2 existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Revisión del Plan General de 1.998, se permite el adosamiento a los linderos laterales.

c) Cuando exista una medianería en alguno de los linderos privados, la nueva edificación podrá contemplar el tapado de la misma, previa propuesta al Ayuntamiento, que determinará en cada caso las condiciones, con el objetivo de mejorar la ordenación urbana.

Art. 198.- APARCAMIENTO

Salvo en las parcelas de superficie neta inferior a 140 metros cuadrados, se obliga a reservar una plaza de aparcamiento por cada vivienda proyectada, cubierta o descubierta, en el interior de cada parcela.

Art. 199.- MUROS DE CERRAMIENTO

Se autorizan muros de cerramiento de parcelas, hasta un máximo de 2,20 metros de altura, compuesto por una parte de fábrica, con un máximo de 1,20 metros de altura y el resto por una malla metálica o elementos vegetales. Esta altura se medirá en cada punto del terreno modificado que resulte de la implantación del edificio.

Art. 200.- SUBTIPOS

Además de la ordenanza general "U", se establecen tres subtipos denominados U1, U2, y U3 con las siguientes condiciones:

Tipología:	U1	.....UNIFAMILIAR AISLADA.
	U2	.....UNIFAMILIAR AISLADA/ADOSADA
	U3	..... UNIFAMILIAR AISLADA
Parcela Mínima:	U1	..... 500.- m^2
	U2	..... 500.- m2
	U3	..... 800.- m2
Ocupación Máxima:	U1	..... 20%
	U2	..... 20%
	U3	..... 25%
Edificabilidad	U1	..... 0,27 m2t/m2s
	U2	..... 0,40 m2t/m2s

U3..... 0,50 m2t/m2s

En el subtipo U2 se permiten agrupaciones libres de viviendas unifamiliares con una densidad de 1viv./200 m2., así como, en el subtipo U1 para parcelas mayores de 3.000 m2.

Art. 201.- CONDICIONES DE AGRUPACIÓN

a) Las agrupaciones no podrán superar la longitud de 50 metros edificados en continuidad. Los conjuntos resultantes deberán tratarse como edificios diferentes en una misma parcela, a los efectos de separación entre ellos.

b) Las agrupaciones de viviendas deberán cumplir los parámetros fijados en estas ordenanzas en cuanto a altura máxima, ocupación, edificabilidad, usos y aparcamientos.

c) La separación a linderos se medirá en cada punto del conjunto edificatorio resultante, desde los cuerpos cerrados más salientes.

d) Si se utiliza un único modelo de vivienda repetido, las fachadas deberán diversificarse mediante elementos compositivos o movimiento de los planos y cuerpos cerrados. Se establece una longitud máxima de 20 metros para cada plano.

e) Se prohiben las fachadas ciegas, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación. Para ello se deberán tratar con los mismos materiales y similar configuración que el resto del edificio.

f) La separación entre edificios en una misma parcela será como mínimo la altura del mayor, con un mínimo de 3,00 metros.

g) Los espacios libres de la parcela, no ocupados por la edificación, deberán destinarse a jardines, instalaciones deportivas y aparcamientos.

4.8.8.- UNIFAMILIAR ADOSADA

Art. 202.- TIPOLOGÍA

Edificios de propiedad vertical, destinados a vivienda unifamiliar, adosados a los linderos y separados de los linderos públicos, con superficies libres privados y /o mancomunados.

Se establecen 2 subzonas denominadas UA-1 y UA-2.

Art. 203.- USOS PERMITIDOS.

Residencial Unifamiliar y compatibles.

Queda prohibido el uso comercial y/o industrial.

Art. 204.- PARCELA MÍNIMA.

Se define como parcela mínima la superficie mínima neta de suelo que se requiere para construir una vivienda. Esta superficie debe estar necesariamente vinculada a la vivienda de forma exclusiva, o en régimen de propiedad horizontal con otras parcelas y viviendas del conjunto.

Subzona UA-1..... 100 m^2
Subzona UA-2..... 200 m^2

Art. 205.- OCUPACIÓN.

Se establecen los siguientes coeficientes de ocupación:

Subzona UA-1..... 60%
Subzona UA-2..... 40%

Los porches cubiertos abiertos por uno solo de sus lados computarán el 100% en ocupación, y abiertos por dos o tres de sus lados el 50%.

Las terrazas descubiertas no computan a efectos de ocupación.

Art.- 206.- ALTURA MÁXIMA.

La altura máxima permitida es de dos plantas (b+1) y 7 metros, medidos desde la rasante del terreno en cada cara de la edificación hasta la cara baja del último forjado.

a) La altura máxima permitida es de dos plantas (b+1) y 7 metros, medidos desde la rasante del terreno en cada cara de la edificación hasta la cara inferior del último forjado.

b) Se permitirán el uso bajo cubierta con una pendiente máxima de 50% los paños de la cubierta deberán apoyar en el último forjado.

Art. 207.- EDIFICABILIDAD.

Se establecen los siguientes coeficientes máximos de edificabilidad:

Subzona UA-1 ..... 1,20 $m^2./m^2S$
Subzona UA-2 ..... 0,73 m^2/m^2S

Art. 208.- SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS.

Las viviendas deberán separarse de la alineación oficial un mínimo de 3,00 metros.

Dicha separación se medirá desde los cuerpos cerrados más salientes de la edificación.

En todo caso la separación de las viviendas a espacios libres y/o zonas verdes públicas se establece en un mínimo de 3,00 metros.

Se permitirán garajes adosados a vial (máximo de 30 metros cuadrados) con una fachada máxima de 4,50 metros.

Art. 209.- APARCAMIENTOS.

En todos los casos se obliga a reservar una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela.

Art. 210.- MUROS DE CERRRAMIENTO.

Se autorizan muros de cerramiento de parcelas, hasta un máximo de 2,20 metros de altura, compuesto por una parte fábrica, con un máximo de 1,20 metros de altura y el resto por una malla metálica o elementos vegetales. Esta altura se medirá en cada punto del terreno modificado que resulte de la implantación del edificio.

Art. 211.- CONDICIONES DE AGRUPACIÓN.

a) Las agrupaciones no podrán superar la longitud de 50 metros edificados en continuidad. Los conjuntos resultantes deberán tratarse como edificios diferentes en una misma parcela, a los efectos de separación entre ellos.

b) Las agrupaciones de viviendas deberán cumplir los parámetros fijados en estas ordenanzas en cuanto a altura máxima, ocupación, edificabilidad, usos y aparcamientos.

c) La separación a linderos se medirá en cada punto del conjunto edificatorio resultante, desde los cuerpos cerrados más salientes.

d) Si se utiliza un único modelo de vivienda repetido, las fachadas deberán diversificarse mediante elementos compositivos o movimiento de los planos y cuerpos cerrados. Se establece una longitud máxima de 20 metros para cada plano.

e) Se prohiben las fachadas ciegas, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación. Para ello se deberán tratar con los mismos materiales y similar configuración que el resto del edificio.

f) La separación entre edificios en una misma parcela será como mínimo la altura del mayor, con un mínimo de 3,00 metros.

g) Los espacios libres de la parcela, no ocupados por la edificación, deberán destinarse a jardines, instalaciones deportivas y aparcamientos.

4.8.9.- INDUSTRIAL

La ordenanza de “Industrial” se aplicará a zonas que según su localización, y tipo de uso subdividiremos en:

a.. INDUSTRIA-ESCAPARATE.
b.. INDUSTRIA-MEDIA/LIGERA/SERVICIOS.

a. INDUSTRIAL - ESCAPARATE

Destinadas al uso especifico de la industria escaparate, es decir, naves de almacenamiento y exposición de productos en las que la venta de los mismos no constituye la actividad principal.

Art. 212.- TIPOLOGÍA

Edificios aislados, separados de los linderos.

Art. 213.- PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima edificable será aquella que cumpla los siguientes mínimos dimensionales.

- Superficie mínima..... 500 m^2
- Anchura de fachada..... 15 ml
- Que sea inscribible un círculo de 12 m. de diámetro.

Art. 214.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima sobre la superficie neta de la parcela será de 1,20 m2t/m2s.

Art. 215.- OCUPACIÓN MÁXIMA

- La ocupación máxima se fija en el 60% de la parcela.

- El espacio no ocupado por la edificación se destinará a aparcamientos, jardines o zonas de carga y descarga o maniobras.

Art. 216.- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será 2 plantas ó 7,50 metros de cornisa. Sobre ésta altura se permite la cubierta, que en ningún caso sobrepasará la altura de 1,00 m. hasta la cumbrera.

Art. 217.- SEPARACIÓN A LINDEROS

La edificación se separará obligatoriamente tanto a lindero público como al privado un mínimo de 4 metros. Salvo en los casos en los que el planeamiento establezca una alineación obligatoria mayor.

Art. 218.- VALLAS

Si se construyen vallas de cerramiento de parcelas, éstas deberán colocarse en la alineación oficial, y en los linderos privados. Podrán tener hasta un máximo de 2,50 metros de altura, compuestos por una parte de fábrica de hasta 1,20 metros de altura y el resto por una malla metálica o elementos vegetales. Estas alturas se medirán en cada puesto del terreno modificado que resulte de la implantación del edificio.

Art. 219.- APARCAMIENTOS

En el interior de la parcela se dispondrán plazas de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 80 m^2/edificados.

Art. 220.- USOS

- El uso dominante es el uso industrial con las limitaciones que lo definen como industria escaparate.

- Son compatibles los usos: comercial, de hostelería, recreativo y muy especialmente el uso para Estaciones de Servicio (Gasolineras).

- Además, son compatibles en la misma edificación, las oficinas de cualquier tipo, con un máximo del 25% de la superficie edificable en cada parcela, y el residencial 1 vivienda por parcela siempre que dicho uso esté vinculados al local, ocupen la planta alta de la edificación y la superficie de la vivienda no sea mayor de 140 m2.

b. INDUSTRIAL.-

Comprende aquellas ordenaciones, localizadas en "polígonos industriales" destinadas a albergar actividades de industria ligeras, media y servicios de carácter industrial.

Art. 221.- TIPOLOGÍA

Edificación adosada y alineada a vial ocupando generalmente toda la parcela o bien dejando patios anteriores y traseros.

Art. 222.- PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será aquella que cumple los siguientes mínimos dimensionales:

- Superficie mínima..... 250 m^2.
- Ancho fachada..... 10 ml.
- Que sea inscribible un círculo de 10 m. de diámetro

Art. 223.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

La edificabilidad máxima sobre la superficie neta será de 1,20 m2t/m2s.

Art. 224.- OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima se fija en el 100% de la parcela.

Art. 225.- ALTURA MÁXIMA

- La altura máxima será de una planta y 7,50 mts. Sobre ésta altura se permite la cubierta, que en ningún caso sobrepasará la altura de 1,00 m. hasta la cumbrera.

- Podrán autorizarse entreplantas que ocupen como máximo el 20% de la parcela, y estarán destinadas a oficinas o servicios vinculados a la actividad industrial de la planta baja.

Art. 226.- VALLAS

Para el caso de una ocupación menor del 100%, si se construyen vallas de cerramiento de parcelas, éstas deberán colocarse en la alineación oficial, y en los linderos privados. Podrán tener hasta un máximo de 2,50 metros de altura, compuestos por una parte de fábrica de hasta 1,20 metros de altura y el resto por una malla metálica o elementos vegetales. Estas alturas se medirán en cada puesto del terreno modificado que resulte de la implantación del edificio.

Art. 227.- APARCAMIENTOS

Se reservará en el interior de la edificación, patios o parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2. edificados.

Art. 228.- USOS

El uso dominante es el uso industrial propiamente dicho, con las limitaciones que se definen para una industria ligera media y/o servicios.

- Será compatible el uso para Estaciones de Servicio (Gasolineras).

- Además es compatible en la misma edificación, el uso de oficinas y con un máximo del 25% de la superficie edificable.

4.8.10 .- ORDENANZA COMERCIAL (CO)

Se recoge como zona comercial, aquella que define edificaciones, exentas o no, destinadas a uso terciario.

Art. 229.- PARCELA MÍNIMA.-

La parcela mínima se establece en 400 m^2.

Ancho mínimo fachada..... 10 ml.
Ancho mínimo medio..... 15 ml.

Art. 230.- PARCELA MÁXIMA.-

La parcela máxima edificable será de 5.000 $m^{2.}$

Art. 231.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Se establece una edificabilidad máxima de 1,00 m2t/m2s.

Art. 232.- OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima será del 60%.

Art. 233.- ALTURA MÁXIMA

Se fija una altura máxima de 2 plantas ó 7 mts.

Art. 234.- SEPARACIÓN A LINDEROS

.- La separación a linderos será de 3 metros tanto a los privados como a los públicos, cuando se trate de edificación no alineada.

.- El espacio no ocupado por la edificación podrá destinarse a jardines, aparcamientos o accesos.

Art. 235.- USOS

.- El uso dominante es el comercial además de los compatibles de hostelería y oficinas.
.- Otros usos compatibles. Socioculturales, deportivos y públicos-administrativos.

Art. 236.- SUBTIPOS

Se establece un subtipo ”C” que coincide con la ordenanza comercial de la Urb. Torreblanca del Sol.

Sus parámetros son los siguientes:

a) Usos permitidos y prohibidos.-

Se autoriza el uso comercial en todas sus acepciones (hostelería, talleres artesanales, oficinas, recreativo, etc...)

Especialmente se prohibe en esta zona el uso residencial destinado a alojamientos de cualquier tipo.

b) Ocupación.-

El porcentaje de ocupación sobre solar neto, no podrá sobrepasar el 40%.

c) Parcelación.-

La parcela mínima edificable coincidirá con la especificada en el Plano Parcelario del Plan Especial de Torreblanca del Sol.

d) Edificabilidad.-

La edificabilidad sobre solar neto será de 1,20 m^2 T/m^2 S.

e) Alturas.-

La altura máxima medida a partir del plano de rasante, será de 3 plantas, con un máximo de 10,00 m.

f) Separación a linderos privados.-

Será de 4 m. como mínimo en todos los casos.

g) Separación a linderos públicos.-

La edificación se separará de la alineación del vial un mínimo de 3,00 m.

h) Separación entre bloques.-

No podrá ser inferior a la altura del mayor.

i) Aparcamientos.-

Será obligatorio prever 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m^2. de edificación, dentro de la parcela.

4.8.11.- ORDENACIÓN SINGULAR

Esta ordenanza regula el desarrollo de conjuntos edificatorios caracterizados por la libertad de composición y la diversidad de usos y tipologias que en los mismos se implantan. Esta diversidad, y en ciertos casos, su distribución compleja no permiten la zonificación pormenorizada de tales conjuntos.

- Es objetivo de este Plan General garantizar la pervivencia de algunas de estas Ordenanzas singulares y permitir la creación de otras nuevas en el suelo Urbanizable Programado.

- A tal efecto, se han redactado fichas que recogen las características de estas ordenaciones existentes o propuestas.

- Las condiciones de edificación para las Ordenanzas Singulares de nueva creación en Suelo Urbanizable (exclusivamente) son las siguientes:

a) Unidad mínima de Actuación: 10.000 m².

b) Edificabilidad Máxima: no podrá excederse de la establecida en la ficha del Plan Parcial correspondiente.

c) Distribución de la Sup edificable: se exige un Estudio de Detalle referido a la Totalidad de la actuación. (Ordenación de volúmenes, tratamiento de Espacios libres diferenciando zonas comunes y públicas, alineaciones y rasantes de las edificaciones; y estudio detallado de accesos rodados y peatonales, con un énfasis especial en los aparcamientos).

d) Ocupación Máxima: 50%

e) Altura Máxima: 4 Plantas (B+3).

PB+1 ---------- mínimo - 50%	Sobre la superficie ocupada de la
PB+2 ---------- máximo - 25%	parcela.
PB+3 ---------- máximo - 25%	

f) Separación a linderos

- Interiores ------- no se fija
- El conjunto deberá separarse de los linderos públicos o privados un tercio de la altura del edificio, con un mínimo de 4,00 mts.

g) Aparcamientos.

Dentro de la parcela, deberá dotarse de aparcamientos en la proporción de 1 Plaza por vivienda; 1 plaza por cada 8 plazas hoteleras, y 1 plaza por cada 80 M^2 de comercio, oficinas sociales y culturales

USOS

Se distinguen dos casos en función del uso dominante:

A) Residencial.

Los usos compatibles no podrán superar el 30% del residencial.

B) Comercial, Oficinas, sociales, culturales y recreativas.

Los usos compatibles no podrán superar el 10% de estos.

4.8.12 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO O ESCOLAR: EE

A. TIPOLOGÍA.-

No se establece el tipo de edificación, aunque se aconseja la edificación aislada, de baja altura.

B. USOS.-

- El uso dominante es el escolar.
- No obstante, se entenderá que este tipo de equipamientos pueden ser considerados en su más amplio concepto, pudiéndose plantear no solo en el ámbito escolar y docente sino también en el cultural, artístico y deportivo como complementarios.
- Así pues, son ser compatibles los usos como escuela de idiomas, cultura en general, escuelas especializadas, etc...

C. OCUPACIÓN.-

La máxima permitida de la parcela neta será del 40%.

D. PARCELACIÓN.-

No se limita el tamaño de las parcelas.

E. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.-

Es establece una edificabilidad máxima de 0,60 m^2t/m^2s.

F. ALTURA MÁXIMA.-

La altura máxima será de 2 plantas con un máximo de 7,00 mts.

G. SEPARACIÓN AL LINDERO PRIVADO.-

Se establece una separación de 4,00 metros como mínimo a lindero privados.

H. SEPARACIÓN AL LINDERO PÚBLICO.-

Será de 3,00 metros como mínimo.

I. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DE UNA MISMA PARCELA.-

No podrá ser menor de la altura del mayor.

4.8.13 EQUIPAMIENTO SOCIAL: ES

A. TIPOLOGÍA.-

No se establece el tipo de edificación al tener como objetivo el uso social, dentro de las necesidades propias del equipamiento.

B. USOS.-

Se autoriza el uso social en todas sus aceptaciones (cultural, asistencial sanitario, recreativo, etc....).

Se prohiben los usos industrial y comercial en todas sus categorías, así como el uso residencial no asistencial.

C. OCUPACIÓN.-

La ocupación máxima permitida de la parcela neta será del un 80%.

D. PARCELACIÓN.-

No se limita el tamaño de las parcelas.

E. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.-

La edificabilidad máxima será 1,20 m^2t/m^2s.

F. ALTURA MÁXIMA.-

La altura máxima será de 3 plantas (B+2) con un máximo de 10 metros.

G. SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS.-

Será de 4 metros como mínimo en todos los casos.

H. SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS.-

Los edificios podrán alinearse al vial o espacios libres públicos; o bien separarse de éstos linderos un mínimo de 3 metros.

I. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS DE UNA MISMA PARCELA.-

No podrá ser inferior a la altura del mayor.

J. APARCAMIENTOS.-

Será obligatorio prever 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m^2 edificables dentro de la superficie neta de la parcela.

4.8.14.- EQUIPAMIENTO CULTURAL: EC

A. TIPOLOGÍA.-

No se establece el tipo de edificación al tener como objetivo el uso cultural, dentro de las necesidades propias del equipamiento.

B. USOS.-

- Se autoriza el uso cultural en todas sus excepciones (cultural, asistencial sanitario, recreativo, etc....).
- Se prohiben los usos industrial y comercial en todas sus categorías, así como el uso residencial no asistencial.

C. OCUPACIÓN.-

La ocupación máxima permitida de la parcela neta será del 80%.

D. PARCELACIÓN.-

No se limita el tamaño de las parcelas.

E. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.-

La edificabilidad máxima será 1,20 m^2t/m^2s.

F. ALTURA MÁXIMA.-

La altura máxima será de 3 plantas (B+2) con un máximo de 10 metros.

G. SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS.-

Será de 4 metros como mínimo en todos los casos.

H. SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS.-

Los edificios podrán alinearse al vial o espacios libres públicos; o bien separarse de éstos linderos un mínimo de 3 metros.

I. SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS DE UNA MISMA PARCELA.-

No podrá ser inferior a la altura del mayor.

J. APARCAMIENTOS.-

Será obligatorio prever 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m^2 edificables dentro de la superficie neta de la parcela.

4.8.15.- EQUIPAMIENTO RELIGIOSO: ER

A. TIPOLOGÍA.-

No se establece el tipo de edificación, al tener como objetivo el uso religioso.

B. USOS.-

Se autoriza el uso religioso a todas sus acepciones.

Se autorizan también como uso compatible el residencial para vivienda, limitado a 1 vivienda de 140 m^2 por cada instalación; y los asociativos y culturales.

Se prohiben los usos industriales, comerciales y hoteleros.

C. OCUPACIÓN.-

Se permite una ocupación del 100% de la parcela neta.

D. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.-

No se limita la edificabilidad máxima.

E. ALTURA MÁXIMA.-

No se limita la altura máxima.

F. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.-

Se prohiben las medianerías al descubierto.

G. NUEVAS INSTALACIONES.-

Para nuevos edificios, la altura se limita a 12 m. de cumbrera, permitiéndose un elemento singular del 10% de la planta con una altura máxima de 20 m.

4.8.16.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: ED

A. TIPOLOGÍA.-

Instalaciones propias del uso especifico.

Solo se permitirán edificaciones auxiliares relacionadas directamente con tal uso.

B. USOS PERMITIDOS.-

Los únicos usos permitidos serán los recreativos y deportivos, además de los propios de las zonas verdes y espacios libres.

C. EDIFICABILIDAD.-

No se fija edificabilidad máxima quedando sujeta al uso especifico del equipamiento.

D. OCUPACIÓN MÁXIMA.-

No se fija ocupación máxima quedando sujeta al uso especifico del equipamiento.

E. ALTURA MÁXIMA.-

No se fija altura máxima quedando sujeta al uso especifico del equipamiento.

F. SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO.-

Se establece una separación mínima de 4 metros a los linderos privados.

G. SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO.-

Deberá mantenerse una separación mínima de 3 metros a la alineación del vial o espacios libres públicos.

H. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DE UNA MISMA PARCELA.-

No podrá ser inferior a la altura del mayor.

4.8.17.- SISTEMAS TÉCNICOS

Se denomina así el conjunto de elementos de infraestructura básica, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, eliminación de residuos sólidos y suministro de energía eléctrica, destinados a la satisfacción de las necesidades de la población y de las actividades productivas o de cualquier otra índole que se asiente en el término municipal.

Se incluyen los siguientes sistemas:

- Abastecimiento de agua:
  Captaciones, almacenamiento (casetas de bombeo, depósitos) tratamiento y redes de distribución a los núcleos.

- Saneamiento:
  Colectores internos, colectores generales, centros de depuración de bombeo y de vertido.

- Eliminación de residuos sólidos:
  Vertederos de basuras y centros de transferencia y tratamiento.

- Suministro de energía eléctrica:
  Redes de distribución, estaciones, subestaciones, y centros de transformación.

- Alumbrado público:
  Asociado a las vías interurbanas y urbanas, así como a los restantes sistemas.

- Servicio telefónico y telegráfico:
  Centrales de servicio, redes de distribución, centros emisores y receptores
  de radiotelefonía.

La titularidad y dominio serán siempre públicos a excepción de las concesiones que para la explotación de determinados elementos puedan otorgarse, sometidas siempre al control de la Administración.

4.8.18.- ZONA VERDE PUBLICA

A. TIPO DE EDIFICACIÓN PERMITIDA.-

No se autoriza ningún tipo de edificación con carácter permanente. Se autoriza la instalación de pequeños kioscos, que deberán obtener la correspondiente concesión administrativa.

B. USOS.-

Se considera las zonas verdes como equipamientos públicos para el disfrute y el esparcimiento de los ciudadanos, con parques ajardinados y arbolados, con vegetación y/o juegos infantiles.

En los parques y jardines mayores de 10.000 m^2 se admite los usos deportivos y de aparcamiento con las siguientes modalidades:

a) La ocupación máxima permitida para dichos usos no podrá superar el 20 por 100 de la extensión total del parque o jardín.

b) Las instalaciones deportivas serán siempre descubiertas.

c) La implantación de estos usos requerirá la formulación de un Proyecto de urbanización de iniciativa municipal.

Los parques y jardines menores de 10.000 M². solo podrán albergar, el uso de aparcamiento, que estará sujeto a la limitación de no ocupar más del 15 por 100 del espacio total del parque o jardín.

Cualquier otra utilización de estas zonas queda totalmente prohibida.
Se permitirán concesiones administrativas que no desvirtúen el uso y destino de estas áreas.

C. NATURALEZA.-

- Las zonas verdes son las definidas en los planos de calificación de este Plan, al cual se irán incorporando la ZVP cedidas por los planes parciales por desarrollar.

- Dichas Zonas Verdes deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico. (Art. 4 del Anexo).

- Además, las Zonas Verdes Publicas, incluidas en los Sistemas Generales se atenderán a lo especificado en las fichas correspondientes.

- Junto con los Espacios Libres de Uso Público forman el Sistema General de Áreas libres del municipio

4.8.19.- ESPACIOS LIBRES

A. ÁMBITO.-

- Los Espacios libres son los definidos en los planos de Calificación de este Plan.

- Los Espacios Libres de Uso Público junto con las Zonas Verdes Públicas constituyen el Sistema de Áreas Libres de este municipio.

- Se incluyen en esta ordenanza tanto los de titularidad pública como los de titularidad privada.

B. USOS.-

No se permitirán edificaciones de ningún tipo, salvo las especificadas en las fichas particulares de los Sistemas Generales correspondientes.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo especificado en las fichas de los Sistemas Generales se permitirá el acondicionamiento de las mismas, incluyendo aparcamientos, pequeños kioscos de carácter temporal y los usos permitidos en la Ordenanza Municipal de Ocupación de Vía Pública.

4.8.20.- ORDENANZA DE CONSOLIDACIÓN

A- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.-

La presente ordenanza regula la situación de los edificios que estando en buen estado de conservación y no distorsionando la estructura

urbana, no reúnen la totalidad de los requisitos exigidos por las ordenanzas BA y BM del Plan General.

Se distinguen dos casos:

1) Edificios exigidos con anterioridad al Plan General de 1.982, que incumplen las limitaciones de altura, edificabilidad o separación a linderos.

2) Edificios erigidos con arreglo al Plan General de 1.982, que como consecuencia de las separaciones a linderos, obligadas por la ordenanza, han perdido parte de su espacio libre privado perimetral, el cual ha pasado a integrar el viario o espacios libres públicos. Así, la aplicación estricta de la ordenanza obligaría nuevamente a separar los edificios, y así sucesivamente.

Es palpable que sin una normativa que regule Éstos casos, su situación de "fuera de ordenación" plantearía problemas de honda trascendencia, ya que al no estar permitida su remodelación, consolidación y modernización se produciría su paulatina degradación. Hay que tener en cuenta que la mayor parte de Éstos edificios están en su 1er periodo de vida, y destinados a usos residenciales, tanto para vivienda permanente como para alojamiento de tipo turístico.

Sin embargo, la aplicación de ésta ordenanza ha de ser necesariamente selectiva, por un lado, y limitativa, por otro. Selectiva en cuanto no puede aplicarse a la totalidad de los edificios en éstas circunstancias, sino solamente a los que verdaderamente reúnan los requisitos de no distorsionar la ordenación proyectada, puedan integrarse con facilidad a los actuales standards de calidad, y no supongan un negativo impacto urbano.

También ha de ser limitativa para no incrementar los desajustes existentes con lo previsto por las ordenanzas generales, y por ende contradicciones y conflictos con los edificios del entorno.

B.- AMBITO DE APLICACIÓN.-

Se limita la aplicación de ésta ordenanza a los edificios señalados en el plano de Calificación, sin que pueda generalizarse a ningún otro.

C.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.-

En el plano de Calificación se establecen la altura máxima y la edificabilidad máxima de cada edificio.

En caso de reposición del edificio, no se permitirá aumentar los dos Índices anteriores. El nuevo edificio deberá cumplir con la ordenanza

general que según el Plano de Calificación le corresponda, excepto en lo que se refiere a altura máxima y edificabilidad, que no podrán superar los establecidos en tal Plano para cada parcela.

No se permite la subdivisión de las parcelas, ni la segregación total o parcial de los espacios comunes.

4.8.21.- PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

DEFINICIÓN.-

Es el medio por el cual el presente Plan recoge aquellas áreas en que existen vestigios de yacimientos arqueológicos, y que como tal han sido catalogados por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Cualquier situación sobre dichas áreas protegidas, requerirá la aprobación expresa de la Consejería de Cultura.

Si se detectase un yacimiento arqueológico en un área no recogida en este Plan General, se paralizarán inmediatamente las obras por la Corporación local dando cuenta a la Consejería de Cultura para la aplicación de la Ley del Patrimonio.

4.8.22.- PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.-

DEFINICIÓN.-

Es el medio por el cual el presente plan recoge aquellos edificios que por sus características arquitectónicas, merecen una protección y conservación, parcial o integral del mismo.

Solo se permiten obras de conservación y restauración para mantener y reforzar los elementos estructurales y la mejora de las instalaciones y acabados.

Se recomienda que las edificaciones sean renovadas reformadas, y rehabilitadas, por lo tanto, solo se recurrirá a la demolición completa en casos extremos de ruina material. En este último caso, la declaración de ruina deberá ser acordada previamente por el Pleno Municipal.

Junto con el Proyecto de Rehabilitación se presentará un dossier fotográfico del estado del inmueble; y de la misma forma se procederá con el proyecto de demolición.

4.8.23.- ORDENANZA HOTELERA.-

Las instalaciones hoteleras por su doble carácter de infraestructura e industria turística constituyen elementos de especial relevancia en un municipio turístico como Fuengirola.

Es objetivo de este Plan General garantizar la pervivencia de los hoteles existentes y fomentar la instalación de nuevos hoteles.

.- A tal efecto, se han redactado fichas que recogen las características de las Instalaciones Hoteleras existentes.

.- Para las nuevas instalaciones Hoteleras se crea la presente ordenanza, que será de aplicación a cualquiera de la parcelas calificadas de:

BA, BM, U, NT, VP en este Plan General, sean de suelo Urbano ó las que resulten de los planes parciales desarrollados del suelo Urbanizable.

.- Para acogerse a esta ordenanza hotelera , junto con la solicitud de licencia de Obras se presentará la calificación Provisional del establecimiento, otorgado por la Junta de Andalucía.

.- Para que el establecimiento hotelero obtenga la correspondiente licencia de 1ª Ocupación, deberá presentar la escritura de obra nueva e inscripción registral en la que conste el uso hotelero del edificio y la no existencia de división horizontal.

CONDICIONES PARTICULARES.-

<u>BA</u> (Bloque Abierto)

- Ocupación Máxima : 65%

- Edificabilidad Máxima : 2,70 m2 T/m2 S

- Aparcamientos : 1 plaza de aparcamiento por cada 8 plazas hoteleras en el interior de la parcela.

- Se reservará una plaza de aparcamiento para Autobuses dentro de la parcela, así como, una zona para carga y descarga.

El resto de los parámetros serán los mismos de la ordenanza B.A.

<u>BM</u> (Bloque Medianero)

- Ocupación Máxima: Planta Baja y Plantas Altas el 100%.

El resto de los parámetros serán los mismos de la ordenanza B.M.

NT (Nùcleo Tradicional)

- Ocupación Máxima: Planta Baja y Plantas Superiores el 100%.

El resto de los parámetros serán los mismos de las ordenanzas N.T.

VP (Vivienda Popular)

- Ocupación Máxima: Planta Baja y Plantas Superiores el 100%.

El resto de los parámetros serán los mismos de la ordenanza V.P.

U (Unifamiliar)

- Tipología:

Además de lo establecido en la ordenanza general, se permiten conjuntos de Bungalows, adosados y aislados, en una única parcela.

- Altura Máxima:

Se permite una planta más que deberá tratarse como ático retranqueado, cuya ocupación no podrá sobre pasar el 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, e incluirá los casetones de escaleras, ascensores y demás instalaciones propias del Hotel.

- Aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento cada 8 plazas hoteleras.

En los conjuntos de más de 30 plazas hoteleras, se reservará, una plaza para Autobuses dentro de la parcela, así como una zona de carga y descarga.

4.8.24.- ORDENANZA DE APARCAMIENTOS EN EDIFICIOS.-

El casco de la ciudad es deficitario en aparcamientos, debido a múltiples factores entre los que figuran los altos niveles freáticos.

Es objetivo de este Plan General atenuar éste problema en lo posible. Para ello se contempla la posibilidad de destinar edificios en altura a éstos usos de aparcamiento.

A tal efecto, se han redactado fichas que recogen las características de algunos edificios singulares (O.S.) destinados a éste uso.

Para los nuevos edificios se crea la presente ordenanza, que será de aplicación en cualquiera de las parcelas calificadas como:

BA, BM, NT, en este Plan General, sean de Suelo Urbano o las que resulten de los Planes Parciales desarrollados del Suelo Urbanizable, que tengan una superficie neta de 800 m^2.

Los edificios que se desarrollen acogiéndose a ésta ordenanza deberán cumplir además los siguientes requisitos:

1.- Altura máxima.- La que resulte de la ordenanza de aplicación, pudiendo superarse el número de plantas como consecuencia de la menor altura libre permitida para éstos usos, pero sin sobrepasar la altura en metros.

2.- Ocupación máxima.- Se permite el 100% de ocupación en todas las plantas.

3.- Usos.- El único uso permitido es el de aparcamiento, excepto el comercial en Planta Baja con un máximo del 20% de la superficie de dicha planta.

4.- Condiciones estéticas.-

a) Deberán tratarse las medianerías que resulten de acuerdo con el artículo 101 de éstas Ordenanzas.

b) Las fachadas deberán tratarse en consecuencia con los edificios del entorno, permitiéndose dobles fachadas.

5.- Son de aplicación las condiciones del Apartado 4.6., Sección 6ª, de éstas Normas.

4.7 REGULACIÓN DE USOS

Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se determinan para el suelo Urbano los usos pormenorizados y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas; sin perjuicio de las disposiciones que con carácter general establecen la Ley de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan ni de las regulaciones particulares realizadas mediante ordenanzas específicas. Los aprovechamientos en el subsuelo de los espacios públicos serán admisibles sin modificación de su calificación en superficie . En las fichas de los sectores de suelo Urbanizable se asignan los usos globales correspondientes a cada uno de ellos.

4.7.1 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

En función de su emplazamiento y con independencia de su desarrollo sobre bienes de titularidad pública o privada se establecen las siguientes clases de usos:

Dominante: Es el de implantación mayoritaria en la zona de referencia.

Complementario: Es aquel uso que existe como equipamiento o dotación necesaria del uso dominante, pero siempre supeditado a este .

Compatible: Puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ellos las características que le son propias, sin perjuicio de la adopción de restricciones o medidas correctoras en función de su naturaleza.

Prohibido: Es aquel que por ser incompatible con el dominante, queda excluido en la zona de referencia.

En función de la actividad se distinguen usos globales: Residenciales, Productivos, Terciarios y Dotacionales

4.7.2 DEFINICIONES Y RELACIONES DE COMPATIBILIDAD

Art. 116.- (R) Residencial:

Comprende tanto la vivienda unifamiliar, aislada o adosada, como la vivienda plurifamiliar es el uso dominante en suelo Urbano y , salvo indicación en contrario, es al que vienen referidas las relaciones de compatibilidad

Art. 117.- (AL) Alojamiento Colectivo:

Comprende los espacios y locales destinados a alojamiento permanente tales como residencias de ancianos, residencias juveniles, etc. Es compatible con el residencial

Art. 118.- (Ht) Hotelero:

Comprende el alojamiento temporal en los modos regulados por la normativa dictada al efecto por la Junta de Andalucía. Se implantará preferentemente en edificaciones exclusivamente destinadas a tal fin. En caso de ubicarse en edificios plurifamiliares deberá contar con accesos independientes y acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del Edificio; en viviendas unifamiliares tanto aisladas como adosadas, es preceptivo el acuerdo favorable de los colindantes, recogido en Escritura Pública. Los cambios de modalidad en la explotación de los establecimientos hoteleros están sujetos a su aprobación por el Pleno Corporativo.

Art. 119.- (Hs) Hostelero:

Comprende las actividades destinadas a la preparación y expedición de comidas y bebidas, en establecimientos con o sin música. Para la obtención de Licencia de Apertura como Bar con Música deberán tener una superficie mayor a 75 m2. útiles, quedando expresamente prohibida la existencia de tablados o pistas de baile . Su uso es compatible con el residencial en las plantas bajas de la edificación o en las plantas primera (siempre que no existan viviendas) o sótano como ampliación de la actividad en planta baja. Los locales en los que se produzcan humos u olores deberán contar con conducto independiente para su evacuación, con salida sobre la cumbrera del edificio, la depuración de humos y olores será acorde a lo establecido en las ordenanzas municipales, prohibiéndose la instalación de tubos vistos por las fachadas exteriores de los edificios.

Art. 120.- (OD) Oficinas y Despachos Profesionales:

Comprende las actividades terciarias (gestión, consulta, administrativas, burocráticas, económicas, etc. de carácter público o privado. Son compatibles con el uso residencial en todas sus formas; pueden darse como complementarios del resto de los usos. En los edificios de viviendas de nueva construcción, cuando se destinen plantas completas a estos usos , se admitirá compatibilidad si cuentan con acceso independiente.

Art. 121.- (Co) Comercial:

Es el uso que tiene por finalidad la compraventa de servicios y mercancías al por menor, pudiendo existir almacenes con superficie inferior a 50 m2. para mercancías de uso inmediato, se incluyen en este uso actividades tales como tiendas de alimentación, supermercados, floristerías, jugeterías, peluquerías, farmacias, salones de belleza, perfumerías, ferreterías, droguerías, etc.) Su uso es compatible con el residencial plurifamiliar en las plantas bajas o en las plantas primera o sótano como ampliación de la actividad en planta baja; también podrán efectuarse estos usos en edificaciones independientes.

Art. 122.- (D) Discotecas y Salas de Fiesta:

Se incluyen en este uso los locales que además de a otras actividades (bar, restaurante, espectáculos, etc.) , están destinados al baile y a la audición de música reproducida o en vivo. La diferencia fundamental de estos establecimientos, además del horario , es la existencia de pista de baile o tablado y la potencia de los equipos de música instalados. La superficie útil mínima admisible para este tipo de establecimiento es de 100 m2. Esta actividad se implantará preferentemente en edificios de uso exclusivo. Su uso es compatible con el residencial en las planta baja o sótano de los edificios plurifamiliares, debiendo contar con el acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del edificio; en viviendas unifamiliares tanto aisladas como adosadas, es preceptivo el acuerdo favorable de los colindantes, recogido en Escritura Pública . Se prohibe expresamente la instalación de pistas de bailes o tablados sobre forjado.

Art. 123.- (Rec) Recreativo:

Está constituido por actividades al entretenimiento (Salones Recreativos, Bingos, Billares, Boleras. etc.) Este uso es compatible con el residencial plurifamiliar en las plantas baja y sótano ; también podrán efectuarse estos usos en edificaciones independientes; en zona de viviendas unifamilares (aisladas o adosadas) es preceptivo el acuerdo favorable de los colindantes, recogido en Escritura Pública.

Art.124.- (Ed) Educativo:

Comprende las actividades de carácter docente, tanto públicas como privadas. Los centros docentes habrán de emplazarse en parcelas destinadas al efecto por el planeamiento. Las actividades como auto escuelas, academias, escuelas de idiomas, etc. son compatibles con el uso residencial en todas sus formas, siempre que en su desarrollo no incluyan actividades incluidas dentro del ámbito de aplicación del Reglamento de Calificación Ambiental. Las guarderías podrán emplazarse en edificaciones plurifamiliares cuando dispongan de jardín o patio y cuenten con el acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del edificio; o en edificaciones destinados exclusivamente a ese uso y que también dispongan de jardines o patios.

Art. 125.- (Cu) Cultural:

Agrupa a las actividades destinadas a la creación, desarrollo conservación y transmisión del arte y el conocimiento. Este uso es compatible con el residencial en todas sus formas , siempre que en su desarrollo no intervengan actuaciones sujetas a las determinaciones de una normativa específica, tal como el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Diversas o el Reglamento de Calificación Ambiental.

Art. 126.- (Es) Espectáculo:

Es un uso complementario al residencial, está caracterizado por la asistencia de público que presencia la actividad, ésta puede desarrollarse al aire libre con carácter provisional , o en edificación cerrada; en este último caso sus condiciones de compatibilidad son las mismas de las Discotecas y Salas de Fiestas.

Art. 127.- (S) Sanitario:

Comprende la asistencia y prestación de servicios médicos tanto preventivos como curativos. La consulta es compatible con el uso residencial en todas sus formas. La hospitalización y los centros de tratamiento se ubicarán preferentemente en edificios de uso exclusivo pudiendo realizarse en las plantas baja o primera de los edificios plurifamiliares siempre que cuenten con acceso independiente y con el acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del edificio; en zona de viviendas unifamilares (aisladas o adosadas) es preceptivo el acuerdo favorable de los colindantes, recogido en Escritura Pública. La hospitalización y centros de tratamiento veterinarios se regirán por las mismas normas.

Art. 128.- (AR) Asociativo y Religioso:

Engloba a actividades de carácter cívico, socio-cultural y religioso. Este uso es compatible con el residencial en todas sus formas salvo que en su desarrollo tengan lugar prácticas sujetas a las determinaciones de una normativa específica, tal como el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Diversas o el Reglamento de Calificación Ambiental.

Art. 129.- (I) Industrial:

Es el uso que tiene como finalidad la obtención y transformación de energía, materias primas o productos parcialmente elaborados , incluyéndose también en este uso su almacenamiento.

En relación no exhaustiva, se establecen los siguientes tipos:

I.1 Talleres artesanales, son instalaciones sujetas siguientes características:

Superficie máxima 100 m2.
Almacenamiento en el interior del local
Nº máximo de operarios: 5
Potencia Motriz máxima 7 CV (5.110 W.), no pudiendo sobrepasar la potencia unitaria de los motores los 3 CV.
Potencia eléctrica de naturaleza ohmica y silenciosa: 7 Kw.
Potencia calorífica: En receptores que quemen G.L.P., la potencia no será mayor de 7.800 Kcal/h (aprox, 9 Kw).
Ruido máximo admisible en el exterior 35 dB. de las 7 a 23 horas, prohibiéndose el trabajo fuera de este horario.
Es compatible con cualquier tipo de edificación residencial en plantas baja y sótano. También es compatible con el uso comercial.

I.2 Talleres Industriales, son instalaciones sujetas siguientes características:

Superficie máxima 300 m2.
Nº máximo de operarios: 7
Almacenamiento en el interior del local
Potencia Motriz máxima 15 CV (11.040 W.), no pudiendo sobrepasar la potencia unitaria de los motores los 5 CV.

Potencia eléctrica de naturaleza ohmica y silenciosa: 21,5 Kw.
Potencia calorífica: En receptores que quemen G.L.P., la potencia no será mayor de 18.500 Kcal/h (aprox. 21,5 Kw).

Ruido máximo admisible en el exterior 35 dB. de las 7 a 23 horas, prohibiéndose el trabajo fuera de este horario.
Es compatible con el uso residencial en las plantas baja y sótano de viviendas plurifamiliares con acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del Edificio; en viviendas unifamiliares tanto aisladas como adosadas, es preceptivo el acuerdo favorable de los colindantes, recogido en Escritura Pública. También es compatible con el uso comercial.

I.3 Industria ligera; son instalaciones sujetas a las determinaciones de la Ley de Protección Ambiental , al Reglamento de Calificación Ambiental y a las Ordenanzas Municipales en materia de protección del medio ambiente, pueden dasarrollarse dentro del suelo urbano en zonas específicamente indicadas. Cuando la actividad se desarrolla en edificaciones exentas y la mayor parte de la superficie se destina a exposición y venta de los productos, se denomina Industria Escaparate ; incluye el almacenamiento con carácter mayorista de sustancias y productos que no estén calificados como nocivos, insalubres o peligrosos; es incompatible con el uso residencial en zonas de viviendas unifamiliares (aisladas o adosadas).

I.4 Industria Media: no tiene limitación de superficie, operarios ni potencia máxima instalada, necesariamente ha de emplazarse en suelo destinado al efecto por el planeamiento y está sujeta a las determinaciones de la Ley de Protección Ambiental y del Reglamento de Calificación Ambiental. Se incluyen en este uso los almacenes mayoristas y las Estaciones de Servicio y Gasolineras, que pueden también implantarse en zonas de Industria Escaparate.

Todas los usos industriales están sujetos a las siguientes CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.

a) No podrán producirse ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad, u otras formas de contaminación ni perturbaciones de tipo eléctrico, así como riesgos especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente o impida la localización de cualquiera de los demás usos permitidos en la zona. A tal fin los establecimiento deberán limitar los peligros y mantener los efectos nocivos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que se establecen, tanto en las presentes Condiciones de Funcionamiento como en las Ordenanzas Municipales y Normativa Aplicable de igual o superior rango.

b) Los lugares de observación o toma de muestras que servirán para determinar las condiciones de funcionamiento de la actividad, salvo

indicación expresa en Normativa específicamente aplicable , serán las siguientes:

b.1 En el punto, o puntos, en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos, o cualquier forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos donde se pueden originar, en los casos de peligro especial de incendio o explosión.

b.2 En los límites del solar o del elemento constructivo medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, olores o similares.

c) Los límites de funcionamiento de los efectos, salvo indicación expresa en Normativa específicamente aplicable, en relación no exhaustiva, son los siguientes:

c.1 Posibilidad de fuego y/o explosión.- Todas las actividades que en su proceso incluyan productos inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados tanto preventivos como de extinción. La instalación de dichos sistemas será conforme a las disposiciones vigentes. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a vivienda.

c.2 Radioactividad y perturbaciones eléctricas.- Además de cumplir con las disposiciones específicas, no se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferente de los que originen dicha perturbación.

c.3 Ruidos.- En los lugares de observación y medida indicados en el apartado b) la intensidad del sonido radiada para cada octava standard, por todo uso o equipo (a excepción de equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción), no podrá exceder de los valores precisados en las siguientes tablas.

TABLA 1

FRECUENCIA BANDAS DE OCTAVA STANDARD EN CICLOS POR SEGUNDO	INTENSIDAD EN DECIBELIOS (dBA)

20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-1.400	40
> 2.400	35

TABLA 2

LOCALIZACIÓN DE LA OPERACIÓN O CARÁCTER DEL RUIDO	CORRECCIÓN DE DECIBELIOS (dBA)
OPERACIONES REALIZADAS DURANTE EL DÍA	+5
RUIDOS PROVOCADOS POR IMPULSOS (MARTILLEO)	-5
RUIDOS PERIÓDICOS	-5
SOLAR INDUSTRIAL ALEJADO MÁS DE 100 M. DE UNA ZONA RESIDENCIAL	+10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las once de la noche y las siete de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la tabla 2 a los diferentes niveles de banda de cada octava de la tabla 1.

c.4 No se permiten vibraciones detectables sin instrumentos en los lugares de medida indicados en el apartado b); para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, así como dispositivos antivibratorios. La vibración (V) no podrán superar los siguientes límites:

5 Pals en Talleres Artesanales e Industriales.
15 Pals en Industria Ligera.

25 Pals en Industria Media.

c.5 Deslumbramiento.- Desde los puntos de medida indicados en el apartado b) no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuente luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a alta temperaturas tales como combustión, soldaduras u otros.

c.6 A partir de la chimenea de u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humos, cenizas, vapores, gases, olores u otra forma de contaminación del aire que sobrepasen los límites indicados en la Ordenanza Municipal, no pudiendo sobrepasarse tampoco los límites establecidos en el interior del local ni en los puntos de medida indicados en el apartado b).

d) Las aguas residuales procedentes de procesos industriales deben ser decantadas y depuradas en primera instancia por la propia industria antes de su vertido a la red general. Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas, pueden efectuar los vertidos directamente con sifón hidraúlico interpuesto.

Art. 130.- (ZL) Zonas Libres:

Son espacios sin edificación y que , con independencia de su mantenimiento y titularidad, están configuradas para un uso público; sus condiciones de compatibilidad y utilización, salvo las definidas específicamente por el planeamiento, son , con carácter general , las indicadas en la Ordenanza Municipal de Ocupación de la Vía Pública.

Art. 131.- (P) Aparcamiento:

Es un uso complementario de los demás y obligatorio en las condiciones que señalan las ordenanzas específicas de cada zona. En suelo urbano se admiten edificaciones destinadas exclusivamente a este fin, siempre que no supongan inconvenientes a la seguridad y fluidez del tráfico. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento y de las vías interiores de comunicación coinciden con las señaladas para la red viaria pública. La concesión de vados para el acceso a los aparcamientos, salvo en las viviendas unifamiliares, estará supeditada a no afectar a la seguridad y fluidez del tráfico y a que en el interior de la zona privada se creen, al menos, tres plazas más de las suprimidas en vía pública. Esta limitación no afecta a la reserva de espacios para los servicios públicos ni a los talleres de reparación que podrán disponer, al menos, de un vado de 3,50 m.

Art. 132.- (Am) Almacén Minorista.

Es el uso de almacenamiento vinculado a un comercio minorista en superficies mayores de 50 m². y con una altura libre mayor de 2,50 m.; tiene las mismas condiciones de compatibilidad del comercio al que se vinculan, admitiéndose preferentemente en plantas sótano y baja; en plantas superiores puede admitirse siempre que se acceda directamente desde el comercio o cuente con acceso independiente de las viviendas, está excluido el almacenamiento de productos y sustancias nocivas o peligrosas conforme al Reglamento de Calificación Ambiental.

4.7.3 ALTURAS MÍNIMAS EXIGIDAS EN LOS DIFERENTES USOS

Además de las que, para los usos residenciales, aparecen reguladas en el presente Plan, se establecen para los usos que a continuación se relacionan las siguientes alturas mínimas:

Industrial	3,20 m.
Discotecas y Espectáculos	3,20 m.
Hostelero y Recreativo	2,80 m. en el 80% del local.
	2,50 m. en el resto.
Oficinas y Despachos	2,50 m.
Almacenes entre 20 y 50 m^2	2,50 m.
Almacenes inferiores a 20 m^2	2,20 m.
Aparcamientos	2,20 m.

La altura mínima de los aseos, en todos los usos, se establece en 2,20 m.

4.7.4 USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se consideran usos fuera de ordenación los que sean incompatibles con los usos dominantes asignados por el planeamiento en cada zona.

También quedan fuera de ordenación aquellos usos cuyos niveles de emisión sobrepasen los establecidos en el propio Plan General, en las Ordenanzas Municipales, o en otras disposiciones de mayor rango. Las edificaciones en las que se desarrollen estos usos estarán sujetas a las limitaciones impuestas por la legislación urbanística para los edificios fuera de ordenación, salvo que se traten de obras que siendo conformes a las ordenanzas aplicables tengan por objeto corregir los niveles de emisión antes mencionados.

4.7.5 DELIMITACIÓN DE ZONAS Y RELACIONES DE COMPATIBILIDAD

Mediante acuerdo Plenario podrán delimitarse zonas donde se prohiban la nueva implantación de actividades que , por efecto aditivo , produzcan molestias o creen circunstancias de insalubridad, nocividad, o peligro.

Con carácter previo a su aprobación por el Pleno Corporativo, corresponde a la Comisión Técnica Municipal de Calificación Ambiental de Actividades, emitir informe sobre las relaciones de compatibilidad con el residencial de los usos no incluidos explícitamente en la presente regulación y sobre las modificaciones que en los usos regulados pudieran producirse.

4.6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 31.- Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

Artículo 32.- Clases de condiciones.

1. A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación en los Capítulos 2,3 y 4 del presente Título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:

a) Condiciones de volumen.
b) Condiciones de calidad, higiene y dotaciones.
c) Condiciones de estética.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los Capítulos 2º, 3º y 4º, se definen en las secciones siguientes de este Capítulo los términos utilizados en relación con:

a) Las parcelas.
b) La posición de la edificación.
c) La ocupación de la parcela.
d) El aprovechamiento de las parcelas.

SECCIÓN 1ª - DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

Artículo 33.- Parcela

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.
En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.

3. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

Artículo 34.- Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 35.- Parcela mínima.

1. Es la establecida en éstas Normas Urbanísticas o en los Planes Parciales o Estudios de Detalle en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Artículo 36.- Segregación de parcelas parcialmente edificadas.

La segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad del aprovechamiento urbanístico estuviera agotado será imposible su segregación.

Artículo 37.- Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso y ; son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta al frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 38.- Alineaciones.

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

Artículo 39.- Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna modificación debida al ingenio humano.

Artículo 40.- Solar.

1. Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización:

1) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

2) Las que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías exigibles hasta que la parcela adquiera las condiciones del apartado anterior.

c) Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima e inferior a la que se señalase como máxima.

- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a las fijadas como mínimas.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina y a la regulación de la zona en que se localiza.

SECCIÓN 2ª - DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 41.- Referencias de la edificación

En la regulación del Plan General se emplea las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.

b) Fachada: plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Artículo 42.- Posición de la edificación respecto a la alineación

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones.

a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 43.- Retranqueo

1. Es la distancia horizontal entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición de la edificación respecto al lindero pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo 44.- Tipologías edificatorias.

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación adosada: la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a uso residencial unifamiliar.

d) Edificación cerrada: la edificación entre medianeras que deja libre un patio interior de manzana.

SECCIÓN 3ª - DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Artículo 45.- Superficie ocupable.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en las ordenanzas de edificación.

2. La superficie ocupable puede limitarse:

a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

Artículo 46.- Ocupación.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admitan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada en cada una de las plantas.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

Artículo 47.- Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela neta.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de

posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 48.- Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo las excepciones pertinentes señaladas en las normas.

Artículo 49.- Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

SECCIÓN 4ª - DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.

Artículo 50.- Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo 201 aunque estén cerrados en todo su perímetro, y las plantas porticadas.

3. Se incluirán los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en estas Normas.

4. Lo edificado bajo rasante no computará como superficie edificada.

Artículo 51.- Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 52.- Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

Artículo 53.- Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

c) Directamente en los documentos gráficos y escritos del Plan.

Artículo 54.- Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

SECCIÓN 5ª - DEFINICIÓN SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS.

Artículo único.-

1.- En suelo urbano, no se fija índice de densidad de viviendas. Por tanto, se podrán edificar las que resulten de la aplicación de los índices de aprovechamiento sobre cada parcela, y de acuerdo también con las determinaciones de éste capítulo.

2.- Se define como vivienda mínima la compuesta por cocina-cuarto de estar con un mínimo de 14 m^2 útiles; un dormitorio de 10 m^2 de superficie útil, y un cuarto de baño, con una superficie útil total igual o superior a 30,00 m^2.

3.- Las habitaciones y apartamentos hoteleros deberán ajustarse a la regulación especifica de la Consejeria de Turismo, Comercio y Transportes, según se establece en la Ordenanza Hotelera 4.8.23.

CAPITULO II CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 55.- Aplicación.

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente Capítulo son aplicables a, todos los edificios , sean o no de nueva planta y con independencia de los materiales o sistemas constructivos empleados.

Artículo 56.- Sólido capaz.

Es el volumen definido por el planeamiento, dentro del cual debe de inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 57.- Altura de la edificación.

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte de edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrá de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Artículo 58.- Medición de la altura en unidades métricas.

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. En calles en pendiente, se dividirá la fachada en tramos de 10,00 m. (diez metros) de longitud como máximo, midiéndose la altura sobre el escalonamiento que resulte. Esquema:

3. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando los criterios señalados en los puntos anteriores.

4. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable. Se exceptúan los límites grafiados para las zonas BM en el plano se Calificación.

Para terrenos cuya pendiente natural sea superior al 25%, se aplicarán las siguientes limitaciones en función de la tipología edificatoria:

a. Unifamiliar aislada y adosada.
Se permite una planta más, tipo semisótano. La superficie así obtenida no computará a efectos de edificabilidad, y su ocupación vendrá limitada por la de la planta inmediatamente superior.

b. Bloques.
Se permite una planta más, tipo semisótano, con una ocupación máxima igual a la correspondiente de la planta inmediatamente superior, computándose el área así obtenida en la edificabilidad.

Estos casos deberán justificarse mediante plano topográfico detallado.

Artículo 59.- Medición de la altura en número de plantas.

La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante incluida la planta baja.

Artículo 60.- Altura máxima y mínima.

En ordenanzas BM, VP, MC y NT, la altura definida en los planos de calificación es obligatoria.

En el resto de las ordenanzas, la altura tiene un carácter de máximo, pudiendo edificarse con menor altura que la establecida.

Artículo 61.- Construcciones por encima de la altura.

Con independencia de la posibilidad de construir una sola planta ático según lo establecido en las ordenanzas de la edificación, por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones (excepto en zona NT):

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto de un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación del 35%, no pudiendo exceder la altura en más de tres (3,00) metros sobre la altura de la cornisa.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa, nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a cuatro (4) metros de la alineación de fachada.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

d) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

e) Los paneles de captación de energía solar.

Artículo 62.- Altura de piso y altura libre.

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 63.- Regulación de las plantas de una edificación.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante de la vía o del terreno en contacto con la edificación,

b) Semisótano: Es aquella en que tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota. Salvo mayores limitaciones en el ámbito de las distintas ordenanzas, el techo de los semisótanos no podrá estar a una cota superior a uno veinte (1,20) metros de la rasante de la acera o del terreno.

c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible y cuyo pavimento está a menos de uno con cincuenta (1,50) metros sobre las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación, según se trate de edificación entre medianeras y agrupada o de aislada y pareada.

d) Entreplanta. Planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita. La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a dos con cincuenta (2,50) metros.

e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de su uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Ático: Ultima planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentren separadas de los planos de fachada del edificio.

g) Bajo cubierta: Planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona la altura libre mínima en plantas para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 64.- Regulación de los entrantes en fachada.

1. En las zonas BM, MC, NT y VP se prohiben los patios abiertos a fachada, así como los entrantes y salientes de fachadas, debiendo éstas alinearse a la oficial de la calle.

2. En las zonas BA, U, UA, I y CO, se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso. La profundidad se contará a partir del plano de fachada o del exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.

3. Los patios abiertos a fachada en las zonas BA, U , UA, I y CO cumplirán lo exigido en el artículo 199 de éstas Normas.
4. Si en una construcción se proyectan sopórtales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre. El parámetro del soportal deberá resultar a la misma rasante que la acera de la calle.

Artículo 65.- Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados abiertos y cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

a) Se entiende por " balcón " el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta (40) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) "Balconada" es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cuarenta (40) centímetros.

c) Se entiende por "cierro" el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (1,80) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de treinta (30) centímetros.

d) Se entienden por "terrazas" los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

Para su consideración de “no cerrado”, la superficie realmente abierta en todos y cada uno de los planos exteriores que la delimitan deberán ser, como mínimo, el 75%.

e) Se entiende por “mirador” el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada mas de cuarenta (40) centímetros.

f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes cubiertos computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores, cien por cien (100%).
- Terrazas cincuenta por cien (50%) cuando están cerrados por dos lados; y al cien por cien (100%) cuando están cerrados por tres lados.
- Cuando estén cerrados únicamente por un lado, no computan.
- Balcones, cierros y balconadas no computan.

3. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.

b) Los cuerpos salientes quedarán separados de los linderos laterales como mínimo un (1) metro.

c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en salientes de más de cuarenta (40) centímetros.

4. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados como mínimo de los linderos laterales una distancia igual a la profundidad del cuerpo saliente y como mínimo 60 cm. (código civil).

5. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los testeros a una distancia mínima de 3 metros.

6. En general, y salvo lo indicado en las ordenanzas de cada zona, no se permiten salientes de ningún tipo sobre la alineación oficial de la calle que superen los 40 cm. (cuarenta centímetros).

7. En general, las separaciones a linderos y entre edificios reguladas en las ordenanzas BA y U se medirán desde los cuerpos salientes en fachada.

8. Además de las limitaciones anteriores. Los vuelos sobre alineaciones interiores no superan el saliente máximo de 1,50 m. (ciento cincuenta centímetros).

Artículo 66.- Chaflanes.

En los Planos de Gestión y Red Viaria se marcan chaflanes en las parcelas con fachadas a calles convergentes. Estos chaflanes son obligatorios en las Plantas Bajas de la edificación correspondiente.

CAPITULO III CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 67.- Definición y aplicación

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustado a las condiciones que se señalen en estas Normas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieron vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCIÓN 1ª - CONDICIONES DE CALIDAD.

Artículo 68.- Calidad de las construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. En aplicación del contenido de estas normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto del contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia podrán exigir la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación básica obligatoria en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

Artículo 69.- Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía y Normas Básicas de la edificación.

Artículo 70.- Aislamiento acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente.

SECCIÓN 2ª - CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.

Artículo 71.- Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a) Dar sobre una vía o espacio libre público.

b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 72.- Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótanos estancias vivideras.

2. En plantas de semisótano solo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

Artículo 73.- Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación debe tener garantizado un nivel de iluminación artificial no inferior a cincuenta (50) lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

2. Los locales con ventilación exclusivamente realizada por medios mecánicos, sólo se admitirán cuando sean destinados a usos no residenciales que por sus especiales características requieran el aislamiento de la luz solar o deban estar ubicados en locales totalmente cerrados.

3. Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante.

4. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de, iluminación natural por medio de huecos exteriores cuya superficie no sea inferior a un décimo de la superficie de su planta. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación.

SECCIÓN 3ª . CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 74.- Legislación Aplicable.

Los edificios de nueva planta y las remodelaciones de los existentes deberán cumplir las condiciones establecidas para cada uso por la legislación vigente, complementadas con las que a continuación se dictan en esta Sección.

1. Las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas y apartamentos serán como mínimo las recogidas en la orden del 29 de Febrero de 1.944.

2. Las condiciones mínimas de las viviendas, en cuanto a diseño, serán las fijadas por las Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por O.M. de 29 de Mayo de 1969, modificadas por O.M. de 4 de Mayo de 1970 y ampliadas por O.M. de 16 de Mayo de 1974; y reformadas por O:M. de 21 de Febrero de 1981.
3. Los establecimientos hoteleros y apartamentos cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 110/1986 de la Junta de Andalucía.

Artículo 75.- Patios de luces.

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados.

2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre por algunos de sus lados a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

3. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados. Para éstos casos se presentará documentación gráfica en que conste las dimensiones de los patios y de las edificaciones colindantes.

4. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un (1) metro.

Artículo 76.- Patios abiertos.

Se consideran patios abiertos aquellos en que al menos unos de sus parámetros está abierto a un espacio libre.
Se autorizan patios abiertos en las zonas indicadas en el artículo 64, que en todo caso deben reunir las condiciones siguientes:

1. Frente mínimo, 3 metros.
2. Deberán poder inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 1/4 de la altura del parámetro de mayor altura que cierra el patio.

Artículo 77.- Dimensiones de los patios de luces cerrados.

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva.

2. En general, la dimensión mínima se fija en 1/3 de la altura con un mínimo de 3,00 metros.

3. En los casos en que a éste patio solamente abran huecos la escalera, ésta dimensión mínima podrá reducirse a 1/5 de la altura.

4. En patios de viviendas unifamiliares la dimensión mínima podrá reducirse a dos con cincuenta (2,50) metros.

5. La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas.

A estos efectos, se entiende “por luz recta” a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento, hasta el muro o lindero más próximo.

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

Artículo 78.- Cubrición de patios.

1. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

2. Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que se garantice una ventilación mínima por huecos de superficie igual o mayor a 1/3 de la superficie del patio.

SECCIÓN 4ª - CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 79.- Dotación de agua.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua (Decreto 120/1991 de la Junta de Andalucía.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se garantizará la continuidad en el servicio por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de tres días.

b) La instalación cumplirá con las condiciones del Decreto antes especificado.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

5. Se preverán hidrantes de incendio conforme a la ordenanza municipal vigente y a la norma CPI

Artículo 80.- Red de saneamiento.

1. Se prohibe desaguar directamente las pluviales de cubiertas, sean planas o inclinadas, a la calle o espacios libres públicos.

2. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

3. Las instalaciones de saneamiento en los edificios se realizará según normas del Servicio Municipal o entidad concesionaria del servicio .

Artículo 81.- Dotación de energía eléctrica.

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

2. En el caso de existir centros de Transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrá autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

Artículo 82.- Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo uno con cinco (1,5) metros por encima de la cubierta, separándose de los huecos de ventilación existentes tanto en la edificación propia como en las colindantes conforme a lo regulado en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de materias contaminantes a la atmósfera.

4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

7. En los locales situados en las plantas bajas de los edificios es preciso instalar un conducto de ventilación de 300 centímetros cuadrados de sección por cada sesenta (60) metros cuadrados con las características

previstas en los números anteriores; debiéndose recoger la situación de éstos conductos en los Proyectos de Edificación.

Artículo 83.- Evacuación de residuos sólidos.

1. Regirán las condiciones prescritas por la Legislación vigente en los materiales. Se prohiben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

2. En los proyectos de viviendas plurifamiliares se indicará la posición de los contenedores de basura en vía pública.

3. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 84.- Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público; a iguales condicionantes estarán sujetos los condensadores y aparatos autónomos de refrigeración. Las salidas de aire deberán separarse de los huecos de ventilación existentes, tanto en la edificación propia como en las colindantes, conforme a lo regulado en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de materias contaminantes a la atmósfera

Artículo 85.- Instalaciones de telefonía, radio y televisión.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada, según la legislación Básica sobre la materia.

3. Se prohibe la instalación de antenas de telefonía móvil o similares, excepto en las zonas I, CO, Sistemas Técnicos, Espacios Libres y Equipamientos Hoteleros, Sociales y Culturales.

Artículo 86.- Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.
Deberá cumplirse el decreto 1653/1964 sobre Servicios de Correos.

Artículo 87.- Aparatos elevadores.

1. La altura máxima permitida para edificios sin ascensor será de 10,75 metros. La medida de ésta altura se hará desde el nivel de la acera, en el eje del portal, al nivel del suelo de la última planta.

2. Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la entrada del edificio. A éstos efectos se tendrá en cuenta las Normas Técnicas de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

3. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

4. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirá las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

SECCIÓN 5ª - CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 88.- Protección contra incendios.

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación: "Condiciones de Protección contra incendio en los Edificios" (NBE-CPI) y sus anexos y cuantas estuvieron vigentes en esta materia, de cualquier otro rango.

2. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 89.- Protección contra el rayo.

Las instalaciones de pararrayos se ajustará a la normativa tecnológica correspondiente.

Artículo 90.- Protección en antepechos y barandillas.

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de 100 cm. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) cms., ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5) cms. Y si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser de seguridad.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a cien (100) cms., y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) cms.

Artículo 91.- Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura, conforme al R.E.B.T.

Artículo 92.- Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, o espacios libres públicos aunque sea atravesando un espacio libre privado.

2. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 93.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Será de aplicación el Real Decreto 556/1989, de 19 de Mayo, BOE nº 122 de 23/V/89 y el Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía 72/92 de 5 de Mayo, así como las interpretaciones aclaratorias aprobadas por Pleno Corporativo Municipal.

SECCIÓN 6ª - CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 94.- Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso, tamaño y localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de vehículos. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida.

Artículo 95.- Soluciones para la dotación de aparcamiento.

La dotación obligatoria de aparcamientos reguladas por las ordenanzas de uso o zona deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En un espacio libre de edificación.
b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

Artículo 96.- Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano o con pendiente inferior al 5% con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	longitud (m)	Latitud (m)
• Automóviles	4.5	2.2

Tipo de vehículo	longitud (m)	Latitud (m)
• Autobuses	14,0	3,0

2. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción,

funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 97.- Accesos a los garajes.

1. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.

2. Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (20) por ciento, y las rampas en curva del doce (15) por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

Se exceptúan los garajes subterráneos cuya parcela tenga una superficie inferior a 400 m^2, en los que se autorizan pendientes mayores que en ningún caso sobrepasarán el 22%. En estos casos se pondrá especial cuidado en los acuerdos verticales, y en el tratamiento antideslizante de las rampas.

3. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

4. Los garajes cuya superficie esté comprendida entre 800 m^2 y 2.000 m^2 el acceso deberá tener una anchura mínima no inferior a cinco (5) metros.

5. Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados el acceso, en cualquier caso deberá tener una anchura no inferior a seis (6) metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros.
6. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

7. Los accesos se situarán de tal forma que la rampa no invada la vía pública. Dispondrán de una meta con una anchura igual a la de acceso

reglamentario, con un fondo mínimo de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones etc.)

Se exceptúan los garajes subterráneos cuya parcela tenga una superficie inferior a 400 m^2, en los que se permite reducir el fondo mínimo a 3 metros.

8. Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las del anexo G "Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento" de la NBE-CPI-91, así como las prescripciones impuestas en el R.E.B.T.

Artículo 98.- Altura libre de piso.

La altura libre en los garajes será como mínimo de dos con veinte (2,20) metros.

Artículo 99.- Condiciones constructivas.

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica NBE-CPI y sus anexos.

2. En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos que no será necesario en garajes individuales.

Artículo 100.- Aparcamiento en los espacios libres privados.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.

2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación.

CAPITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

Artículo 101.- Ámbito de Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 102.- Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción visual de la ciudad deberá ajustarse a las condiciones de éstas normas.

2. El Ayuntamiento podrá exigir el mantenimiento adecuado de las fachadas de los edificios, tanto en sus revestimientos, pintura, aleros, cornisas, huecos, balcones como en general todos los elementos que las componen. Los propietarios de los inmuebles están obligados al mantenimiento de éstos elementos tanto del punto de vista de la seguridad como de ornato y estética.

Artículo 103.- Fachadas

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

En tanto permanezcan al descubierto, las medianerías deberán tratarse como si fuesen fachadas.

3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.
4. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se prohiben las fachadas ciegas.

5. Se prohibe el uso de azulejos y de materiales vitrificados en fachada.

Artículo 104.- Medianerías.

1. Todos los paramentos de un edificio desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. La decoración de las medianerías al descubierto será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.

3. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.

4. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

Artículo 105.- Modificación de las fachadas

Se podrá autorizar la modificación de las fachadas existentes y sus elementos, de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.

Artículo 106.- Instalaciones en fachadas.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir en la de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. Se exceptúan los casos previstos en el artículo 84 de éstas Normas.

2. Se prohiben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes.

Artículo 107.- Salientes.

1. Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial un máximo de 2 centímetros.

2. En ningún caso las puertas podrán barrer la vía pública. Las que deban abrir hacia afuera, por exigencia del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o norma CPI - 91,

deberán disponer de un espacio exterior suficiente dentro de la propia parcela o solar.

3. Las rejas voladas y molduras podrán volar un máximo de treinta (30) centímetros siempre que sobresalgan a una altura no inferior a dos cincuenta (2,50) metros de la rasante del acerado. Por debajo de dicha altura será de aplicación lo estipulado para jambas y huecos.

Artículo 108.- Toldos y marquesinas

Los toldos y marquesinas de las tiendas no podrán exceder 1,50 m. de saliente y en todo caso quedarán por dentro del bordillo de la acera cuarenta (40) centímetros, respetando además el arbolado si lo hubiera y quedando en el punto mas bajo a una altura no inferior a dos (2) metros sobre la rasante del acerado. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir más de 10 cm. de la alineación oficial y deberán estar a una altura mínima de dos (2) metros.

Artículo 109.- Anuncios.

1. Los anuncios en edificios pueden clasificarse en tres grupos: placas, muestras y banderolas.

2. Placas. Son aquellos elementos sujetos o pintados en cualquier paramento visible, cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas comerciales.

b) Únicamente se podrán disponer en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de dos (2) centímetros, y en ningún caso serán luminosas.

3. Muestras. Iguales a las placas pero mayores de sesenta (60) centímetros. Cumplirán las siguientes condiciones:
a) Las situadas sobre portadas de plantas bajas sobre el dintel de los huecos sin cubrir éstos ni sobrepasar la altura del forjado, deberán estar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de las jambas del hueco del portal de entrada al edificio, dejando totalmente libre la parte superior del mismo.

Las muestras con una dimensión máxima de veinticinco (25) por veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas, pero en este caso deberán cumplir las condiciones de las placas.

b) Las situadas en antepechos de plantas altas (huecos de pisos, barandillas o pretiles), tendrán de altura máxima noventa (90) centímetros y no podrán sobresalir del plano en que se sitúen más de quince (15) centímetros.

c) Las situadas en cualquier macizo de fachada, no precisado anteriormente, vendrán condicionadas a que se compongan de letras o figuras sueltas, con recuadro de contornos y que no ocupen ni envuelvan ni siquiera parcialmente los huecos.

Los elementos de que se compongan estas muestras no podrán sobresalir del plano de la fachada más de quince (15) centímetros.

d) Las situadas en paredes medianeras, tapias o lugares similares no determinados en las condiciones anteriores, no podrán rebasar en cada una de sus dimensiones una tercera parte de la dimensión del paño correspondiente.

Tampoco podrán sobresalir más de quince (15) centímetros de dicho paramento.

e) Las muestras pintadas sobre paredes así como las luminosas, se regirán por las mismas condiciones anteriores.

f) No se permitirán muestras colocadas por encima de la coronación de la edificación de la fachada.

4. Banderolas. Son los anuncios que con cualquier dimensión vayan colocados normales al paramento, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos setenta (270) centímetros. En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

b) Las alturas de las banderolas no podrán exceder de noventa (90) centímetros y los salientes máximos autorizables, de la alineación oficial, serán en relación con el ancho de la calle, los siguientes:

Hasta cuatro (4) metros	0.35 m.
De cuatro (4) a siete (7) metros	0.75 m.
De doce (12) a quince (15) metros	0.90 m.
De quince (15) en adelante	1.50 m.

Estos vuelos máximos deberán en todo caso remeterse cuarenta (40) centímetros del borde de la acera.

Artículo 110.- Cerramientos de solares y terrenos.

1. Los solares sin edificación deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier inmueble, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá finalizarse en un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Artículo 111.- Cerramientos en edificación abierta o aislada.

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros. completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta trescientos (300) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).

Artículo 112.- Muros de Contención

Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a viales y espacios públicos, podrán construirse muros de contención, que en todo caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. En linderos públicos. La altura máxima permitida es de 3,50 m. en cada punto del muro, debiendo justificarse la necesidad de adoptar ésta solución mediante plano topográfico adecuado.

Cuando el perfil del terreno o su superficie natural o modificada requiera muros de mayor altura, deberá escalonarse el terreno en el interior de la parcela a partir de la coronación del muro perimetral. Este escalonamiento estará comprendido en una línea de 45º sexagesimales.

El espacio que pudiera crearse tras los muros de contención tendrá la condición de sótano, y su profundidad no excederá los 7 (siete) metros.

2. En linderos privados. La altura máxima permitida es de 3,00 m. en cada punto del muro, excepto acuerdo por escrito entre colindantes para la modificación conjunta de la topografía de ambas parcelas. Este acuerdo deberá aportarse con el proyecto para obtener la licencia de obras.

Artículo 113.- Cerramientos provisionales en locales comerciales

Cuando, terminado un edificio, no vayan a utilizarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose como mínimo mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de superior calidad.

Artículo 114.- Tratamiento de los espacios libres.

1. El arbolado existente en los espacios libres, con independencia de su titularidad y dominio, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

2. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura máxima de dos (2) metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la licencia de habitabilidad o licencia de apertura.

Artículo 115.- Normas para Restaurantes de Playa

La edificabilidad máxima permitida será:

100 m2. de construcción abierta.
100 m2. de construcción cerrada.

La altura máxima permitida será de 3,00 m. medidos desde la rasante del terreno natural a la cornisa del Restaurante.
Dichos restaurantes se situarán preferentemente adosados al muro de ribrera ó según concesión administrativa.
Deberán conectarse a las redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

4.1. RÉGIMEN JURÍDICO

Art 1. -Definición, naturaleza y ámbito.

El Presente Plan de Ordenación Urbana, como instrumento de ordenación integral del territorio, establece la ordenación urbanística del Término Municipal de Fuengirola en su totalidad, mediante la clasificación y la calificación del suelo, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general del territorio y el programa para su desarrollo y ejecución.

Este Plan General es el resultado de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término Municipal de Fuengirola , aprobado en 1982, adaptándolo al Texto Refundido de la Ley del suelo de 26 de Junio de 1992 y a la Ley 1/1997 de la Junta de Andalucía. Ambas legislaciones, por ser complementarias entre si, se refieren en lo sucesivo como "Ley del Suelo".

Art 2.- Vigencia.

El Plan General entrará en vigor cuando se publique íntegramente su texto en el B.O.P. y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65-2 de la Ley Reguladora de las bases de Régimen Local (artº. 70.2). A partir de esa fecha tendrá vigencia indefinida en tanto no se acuerde su revisión o modificación, según el artículo 125 de la L.S.

Art 3.- Efectos de la Aprobación.

La aprobación definitiva del Plan General, una vez cumplimentado el Artº. 70.2 de la Ley 7/85 (R.B.R.L.), comportará los siguientes efectos:

1.- Publicidad: Conlleva el derecho de todo ciudadano de examinar su documentación, en ejemplar debidamente autorizado y en el lugar designado por el Ayuntamiento, y obtener informe por escrito sobre cualesquiera de sus determinaciones.

2.- Obligatoriedad: Cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás órganos de la Administración como para los particulares.

3.- Ejecutoriedad: Implica facultad para emprender la realización de las obras que en el Plan están previstas, la declaración de utilidad pública de las mismas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que fuese necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

Art 4.- Revisión.

Se entiende por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

El Plan General deberá ser revisado a los ocho años de su aprobación definitiva y, en cualquier caso, siempre que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Al aprobarse un Plan de ámbito superior que afecte al término municipal y en la medida en que las determinaciones del Plan General se vean afectados por los de aquél instrumento de ordenación supramunicipal.

b) Cuando la tasa de crecimiento demográfica difiera en un 20 por 100, por exceso o defecto, de las previsiones del Plan a este respecto y en relación con ello cuando el ritmo de viviendas autorizadas por concesión de licencias urbanísticas difiera en igual proporción con la media de los últimos cinco años.

c) Cuando no se ejecuten en plazo aquellos elementos fundamentales de la estructura general condicionantes de la ordenación del territorio.

d) Si se implantaran durante la vigencia del Plan elementos que distorsionen la estructura del territorio, como por ejemplo redes arteriales de comunicación u otros de similar importancia.

Art 5.- Modificación.

Toda reforma o alteración de las determinaciones y previsiones del Plan General, comportará necesariamente la tramitación de la Modificación de Elementos que se acomodará a lo establecido en los artículos 128 y 129 de la Ley del Suelo y 159 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

El proyecto de Modificaciones de Elementos deberá justificar la reforma propuesta así como acreditar el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos del Plan General que se modifica.

Mediante el proyecto de modificación de elementos no podrán ser alterados, sin embargo, las dimensiones de los suelos correspondientes a Sistemas Generales.

Art 6.- Revisión del Programa de Actuación.

Sin perjuicio de lo expresado en el artículo anterior, el Ayuntamiento procederá a la revisión del programa de actuación del Plan General cada cuatro años de

conformidad con lo establecido en el art. 127 del T.R. de la Ley del Suelo y 158 del Reglamento de Planeamiento.

Art 7.- Documentación e Interpretación.

1. Componen el Plan General los siguientes documentos:

a) Las presentes Normas Urbanísticas

b) La Memoria

c) El Programa de Actuación

d) El Estudio Económico - Financiero

e) Los Planos de Información Urbanística

f) Los Planos de Ordenación

2. Los demás documentos que componen el Plan General tienen un carácter complementario de los ya enunciados.

3. De existir discrepancias entre los distintos documentos del Plan General se otorgará primacía a las Normas Urbanísticas sobre cualquier otro documento y al texto escrito sobre el plano. Las discrepancias entre estos últimos se solventarán dando prioridad al de mayor escala sobre el menor. En todo caso, en los supuestos de imprecisión o discrepancia prevalecerá la solución más favorable a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

4. Los datos relativos a las superficies de las Unidades y Ámbitos de Actuación, unidades de Ejecución, Sectores de Planeamiento y, en general, de cuantos ámbitos delimite el Plan General, son aproximados habida cuenta que los mismos son el resultado de una medición realizada sobre bases cartográficas a escalas 1:1000 y 1:2000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro del ámbito referido, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo de las determinaciones del Plan General podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo según los casos, mediante la documentación justificativa necesaria (planos topográficos oficiales) al que se aplicarán los índices de aprovechamiento definidos en la ficha de características correspondiente.

Art 8.- Régimen Urbanístico del Suelo.

El régimen urbanístico del territorio comprendido en el término municipal, a tenor de lo previsto en el art. 72 del T.R.de la Ley del Suelo, queda definido a través de la clasificación del suelo, la definición de los sistemas generales, la calificación del suelo con la división de zonas y el señalamiento de las medidas de protección de todo signo que deba contemplar.

A tal efecto el territorio ordenado por el Plan General se clasifica en suelo urbano y urbanizable en una sola etapa. Es de destacar, dentro de la citada clasificación , la del suelo urbanizable en régimen transitorio del Sector 19, variedad del suelo urbanizable programado pero que, en virtud de la triple circunstancia de proceder de planeamiento parcial aprobado; de su adecuación, en líneas generales a la ordenación establecida por este Plan General; y de haber cumplido parcialmente los deberes de cesión y equidistribución, es objeto de un régimen especifico. (Artículo 19.3 del R. de P. y Disposición Adicional 2ª de la Ley del Suelo.)

Los Sistemas Generales son el conjunto de suelos destinados a uso público que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal y que tienen por objeto dotar a éste de los necesarios elementos de comunicación, equipo urbano y espacios libres, además de atender a la prestación de los servicios básicos de las restantes actividades que soporta el término.

Mediante la calificación el Plan General establece las distintas zonas, es decir, delimita los suelos sometidos a un régimen uniforme en atención a los usos previstos y a la intensidad de los mismos. Dentro de cada zona, a su vez, pueden existir una o más subzonas por el distinto valor de algunos de los parámetros de la ordenación y edificación.

Este Plan General contempla también un conjunto de medidas tendentes a la protección del medio ambiente y el paisaje así como conjuntos urbanos y restos arqueológicos que definen, en unión de lo arriba expresado, el régimen urbanístico del suelo del término municipal de Fuengirola.

4.2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Art 9.- Competencias.

El desarrollo del Plan General, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos que procedan en función de la clase de suelo y de los objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento de Fuengirola. Todo ello, sin perjuicio de las actuaciones del Estado y de la Comunidad Autónoma en la esfera de sus competencias y de la actividad de los particulares en los términos expresados por la Ley.

Los particulares podrán participar en el desarrollo de las previsiones del Plan General redactando Planes y Proyectos de iniciativa particular. El Ayuntamiento facilitará a las Corporaciones, asociaciones y particulares su participación en los procesos de formulación, tramitación y gestión del planeamiento.

Art 10.- El Programa de Actuación.

El Programa de Actuación del Plan General es un documento de carácter normativo complementario de las presentes Normas que tiene por objeto la fijación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo durante el plazo de vigencia del Plan; la determinación de las previsiones respecto a la realización de los sistemas generales; los plazos en que ha de desarrollarse el suelo urbanizable, y finalmente el establecimiento de los plazos a que han de ajustarse las actuaciones en suelo urbano.

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse en orden a la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General, estarán sujetos al orden de prioridad y término establecido en el Programa de Actuación.

El incumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación facultará a la Administración actuante, a la vista de interés urbanístico, a elegir cualquiera de las siguientes opciones: formular directamente el planeamiento que proceda determinando el sistema de actuación aplicable, expropiar los terrenos, (para lo cual el citado incumplimiento es título suficiente que habilita tal conducta), o dejar fuera del Programa de Actuación el suelo que con anterioridad hubiese tenido la consideración de programado, y a revisar la calificación urbanística del suelo urbano, pudiendo minorar como consecuencia de la misma el aprovechamiento otorgado. Para ello se incoará el oportuno expediente mediante el procedimiento que, en cada caso, corresponda y se tramitará en cada caso según la Normativa vigente.

En ningún caso la desprogramación o recalificación de suelo que obedezca a incumplimiento del Programa podrá conferir derecho alguno de indemnización en favor del titular o titulares jurídicos del suelo.

Art 11.- El desarrollo según las categorías de suelo.

a) En suelo urbano, salvo el suelo objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, se distinguen dos tipos de actuaciones: Sistemáticas y Asistemáticas.

El suelo comprendido en Unidades de Ejecución deberá ser desarrollado mediante la formación de los instrumentos de ordenación y equidistribución que se señalan, efectuando asimismo las cesiones que a cada UE corresponden.

En el suelo no comprendido en Unidades de Ejecución, las determinaciones y previsiones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata, sin perjuicio de la conservación de los elementos naturales.

b) El suelo urbanizable del Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales. Este tipo de suelo estará sujeto a la limitación de no realizar en él obras o construcciones de ningún tipo, a excepción de las reguladas en el artículo 136 de la Ley del Suelo, hasta que se apruebe de modo definitivo el correspondiente Plan Parcial.

c) Respecto al desarrollo de la Urbanización Torreblanca del Sol, se mantienen las condiciones establecidas en los dos P.E.R.I. aprobados definitivamente.

El PERI “A” (que comprende la zona Sur) se está gestionando por el Sistema de Cooperación. Las obras de dotación de infraestructuras se encuentran en ejecución; existe además la Entidad Urbanística de Cooperación correspondiente, que viene obligada tanto a la ejecución, control y desarrollo de las obras como a su conservación y mantenimiento. Para ello se ha dividido en cuatro sectores de actuación (A. Holandeses, B. Río del Sol, C. Alemanes, D. Cantabria) debido a su considerable extensión.

Esta Revisión mantiene éste Sistema de Actuación, que parece el más apropiado, habida cuenta de sus buenos resultados.

El PERI “B” (que comprende la zona Norte) comprende suelo en T.M. de Fuengirola y en T.M. de Mijas. Respecto a la parte comprendida en Fuengirola, el trazado de la autovía modificó la ordenación de forma sustancial. Estas modificaciones se han recogido en ésta Revisión. En cuanto a su gestión y desarrollo, se ha elegido el Sistema de Compensación. El Proyecto de Compensación ha sido recientemente redactado por la Entidad Torreblanca del Sol, S.A. (mayoritaria), y está

pendiente de tramitación. De acuerdo con el Proyecto de Urbanización, se han iniciado las obras de infraestructura del vial principal.

Art 12.- Planes Especiales de Reforma Interior.

En suelo urbano y en las zonas delimitadas por el Plan General, se redactarán Planes Especiales que tendrán por objeto las finalidades que de forma particularizada señala el presente Plan General, dentro de las previstas en el artículo 84 de la Ley del Suelo.

Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquél, lo que se acreditará con un estudio justificativo de la necesidad o conveniencia de su formulación, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

Los Planes Especiales de Reforma Interior comprenderán los documentos y determinaciones exigidos por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

Art 13.- Planes Parciales .

1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre suelo urbanizable, se realizará mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

2. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias y, además, como mínimo los siguientes:

   a) El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá coincidir con las delimitaciones del sector definidas por el Plan General y su ejecución se realizará en una o varias unidades.

   b) Zonificación pormenorizada del ámbito de aplicación de la ordenanza u ordenanzas reguladoras de la edificación, así como de las correspondientes subzonas de entre las definidas en la ficha de características del sector de planeamiento de que se trate. La zonificación resultante no podrá exceder los índices de aprovechamiento fijados en cada ordenanza de aplicación.

   c) Delimitación del polígono o polígonos y de sistemas o sistemas de actuación aplicables. Estas determinaciones podrán ser, no obstante, modificadas mediante el procedimiento previsto en los artículos 148 y 149 de la Ley del Suelo.

d) El Plan General confiere un carácter indicativo a la ordenación territorial propuesta para el suelo urbanizable, por lo que los Planes Parciales podrán asumir o proponer libremente su modificación, asegurando en todo caso la continuidad viaria y la coherencia de trazado con los sectores colindantes y con el sistema General de comunicaciones del Plan. Sin embargo tendrán carácter vinculante aquellos elementos de la ordenación territorial que expresamente determine la ficha de características del sector de planeamiento que se trate.

3. Los Planes Parciales comprenderán los documentos señalados en el artículo 83 de la Ley del Suelo y referidos del articulo 57 al 63 del Reglamento de Planeamiento.

4. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener, además de la generales, las determinaciones que señala el art. 46 del Reglamento de Planeamiento y su documentación deberá ser completada con lo establecido en el art. 64 de la citada norma reglamentaria.

5. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener previsiones en orden a la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de la dotaciones e instalaciones de los servicios públicos. Para ello se obliga a la formación de la Entidad Urbanística correspondiente.

Art 14.- Plan de Etapas.

La documentación de los Planes Parciales y los Planes Especiales de Reforma Interior que lo requieran según Ley, será completada con el Plan de Etapas que regulará el desarrollo ordenado de las obras de urbanización y edificación, según orden de prioridades y una previsión temporal.

El Plan de Etapas determinará el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de los diferentes ámbitos y el orden de ejecución de estos. El Plan de Etapas de los Planes Parciales no podrá prever un plazo superior a los ocho años para la completa realización de la urbanización. Para los Planes Especiales de Reforma Interior ese plazo máximo se fija en diez años, si bien por motivos de la importancia o envergadura de la situación o por razón de los medios disponibles, podrá ser ampliado.

El incumplimiento del Plan de Etapas dará lugar a las consecuencias previstas en la legislación urbanística.

Art 15.- Estudios de Detalle.

Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones del Plan General sobre suelo urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguna de la finalidades previstas en el art. 91 de la Ley del Suelo. Estarán sujetos, en cuanto documentos de planeamiento de rango menor, a las limitaciones que en el citado artículo se expresan, no pudiendo originar en ningún supuesto alteración sustancial de la medida de los viales o superficie de las zonas de equipamiento, ni suponer aumento de edificabilidad para la zona.

Al Estudio de Detalle se acompañará la documentación legal y reglamentariamente pertinente.

Art 16.- Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento de Fuengirola, de conformidad con las prescripciones del Plan General sobre las distintas categorías de suelo, podrá implantar el documento denominado Cédula Urbanística, que contendrá las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el término municipal.

Este documento habrá de precisar las circunstancias exigidas en el art. 168 del Reglamento de Planeamiento.

4.3. ACTOS DE INTERVENCIÓN

Art 17 .- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y además los previstos en las presentes Normas. También estarán sometidos a dicha obligación los actos de uso del suelo que impliquen transformación de las características naturales, superficiales o no del terreno, tales como apertura de caminos y senderos, extración de áridos y aquellos otros de análoga naturaleza.

La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial de este Plan, incluida la zona marítimo-terrestre y, en general, en todo el término municipal aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Art 18.- Actos del Estado o de entidades de derecho público.

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado en sus distintas esferas o por entidades de derecho público administradoras de bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos en que por razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en el art. 244 de la Ley del Suelo y 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art 19.- Carácter reglado.

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Ley del Suelo, con sujeción a las determinaciones de este Plan General y con arreglo a las condiciones que se señalan en este capítulo. Además habrán de observarse las disposiciones legales vigentes o futuras que afecten a la edificación y uso del suelo.

En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo facultades en pugna con las prescripciones de la Ley del Suelo, normativa reglamentaria y el Presente Plan General de Ordenación.

Art 20.- Caducidad de las licencias.

1. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento, contado desde la notificación al interesado del acuerdo de concesión, si en el referido plazo no han comenzado las obras o actividades autorizadas. Caducan igualmente, si iniciadas las obras o actividades autorizadas se

interrumpen por un período igual o superior al señalado en el párrafo anterior. Estas circunstancias se harán constar expresamente en el documento mediante la cual se notifique al peticionario de licencia el acuerdo de concesión.

2. Excepcionalmente y por una sola vez, previa justificación de los motivos de fuerza mayor que impidieron la iniciación de las obras, instalaciones o actividades autorizadas o que obligaron a la interrupción de las mismas, podrá el interesado, dentro del plazo señalado en el punto 1 de este artículo, solicitar una prórroga cuya duración no excederá los seis meses. Fuera del supuesto aquí contemplado, el interesado habrá de solicitar nueva licencia.

3. En todos los casos la caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo (o la prórroga), sin perjuicio de que, vencido el término, se declare expresamente producida aquella.

Art 21.- Licencia condicionada a completar la urbanización.

Podrá concederse licencia de edificación en parcela de suelo que no tenga la condición de solar, siempre y cuando el peticionario de licencia asuma el compromiso de ejecución simultánea de la urbanización y edificación y asegure la efectiva ejecución de aquella en la forma y con los requisitos establecidos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Art 22.- Plazos y suspensión del cómputo.

Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

El cómputo de los plazos quedará suspendido:

- Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos, o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello.

- Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.

- Durante el período que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo, y el pago de los mismos.

Art 23.- Requisitos comunes a las solicitudes de licencias.

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al Alcalde, y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le representase.

2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que según el tipo de licencia, se determinan en los artículos siguientes:

Art 24.- Licencia de Parcelación.

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos, que en el caso de la memoria y planos será por triplicado:

a) Memoria, en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.

b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas cuando estuviere implantada.

c) Certificado de dominio y estado de cargas, expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constaren matriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2000.

e) Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los linderos de la finca, y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.

f) Plano de Parcelación a la misma escala, con expresión de denominación, linderos y cuadro de superficie de las parcelas.

Art 25.- Licencia de obras de urbanización.

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán, los siguientes documentos:

   a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2000, por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

   b) Cédula urbanística, si estuviere implantada, de la finca o fincas referidas.

   c) Proyecto técnico por triplicado.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

   - Movimientos de tierras.
   - Eliminación de elementos existentes.
   - Obras de fábrica.
   - Pavimentación.
   - Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
   - Evacuación de aguas y saneamiento.
   - Redes de energía eléctrica , alumbrado y teléfonos.
   - Red de distribución de gas.
   - Plantaciones de arbolado y jardinería.

3. El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:

   a) Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

   b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.

   c) Plano topográfico a escala no menor de 1:1.000 con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existentes.

d) Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiere.

e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

f) Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.

g) Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

h) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

Art 26.- Licencia para movimiento de tierras.

Con la solicitud para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente; y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.

e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

4.4. TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES

Art 27 .- Normas para la tramitación de expedientes

La tramitación de los expedientes relacionados con el urbanismo viene regulada por lo dispuesto en la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los Reglamentos que la desarrollan, en la normativa aprobada el efecto por la Junta de Andalucía y en la legislación sobre procedimiento administrativo.

A continuación se indican los tipos de expedientes que, por su número, tienen una mayor incidencia en la actividad de la Oficina Municipal de Urbanismo así como la documentación a presentar en cada uno de ellos y los pasos a seguir para la tramitación de los mismos.

4.4.1. COMPATIBILIDAD DE USOS

INSTANCIA DEBIDAMENTE CUMPLIMENTADA INDICANDO:

Nombre del solicitante (*), Domicilio y D.N.I.

Situación del local (Calle, nº y planta)

Uso que se pretende implantar

SITUACIÓN EN PLANO OFICIAL (Catastro/Plan General/Plan Parcial/PERI).

COPIA SELLADA DE LA AUTOLIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTE.

TRÁMITES:

Entrada en Registro General

Traslado y Registro en la Oficina Municipal de Urbanismo

Informe Técnico

Redacción del Certificado en la O.M.U.

Firmas (Secretaría General y Alcaldía)

Traslado al Interesado

4.4.2. CAMBIOS DE USO

INSTANCIA DEBIDAMENTE CUMPLIMENTADA INDICANDO:

Nombre del Solicitante (*), Domicilio y D.N.I.

Situación del local (Calle, nº planta)

Uso que se pretende implantar.

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL CAMBIO DE USO SOLICITADO.

ACUERDO FAVORABLE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO.

SITUACIÓN EN PLANO OFICIAL (Catastro/Plan General/Plan Parcial/PERI).

PLANOS DE DISTRIBUCIÓN ACTUAL Y REFORMADA, DELINEADOS A ESCALA 1:50.

COPIA SELLADA DE LA AUTOLIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTE.

TRÁMITES:

Entrada en Registro General

Traslado y Registro en la Oficina Municipal de Urbanismo

Informe Técnico

Traslado del Informe a Comisión

Redacción del Acuerdo de comisión en la O.M.U.

Firma del Sr. Secretario

Traslado al interesado

Si para materializar el cambio de uso fuese necesario realizar obras, se indicará al solicitante la documentación a presentar para obtener la Licencia. Podrán exigirse las compensaciones oportunas para evitar que los cambios de uso supongan incrementos del aprovechamiento lucrativo.

4.4.3. ANTIGÜEDAD DE EDIFICACIONES

INSTANCIA DEBIDAMENTE CUMPLIMENTADA INDICANDO:

Nombre del Solicitante (*), Domicilio y D.N.I.

Situación de la edificación (Calle, nª y planta)

Nombre del Promotor, si se conoce.

Año aproximado de la Licencia de obra.

SITUACIÓN EN PLANO OFICIAL (Catastro/Plan General/Plan Parcial/PERI).

PLANO(S) DE LA EDIFICACIÓN DELINEADO A ESCALA 1:50.(*)
(*) si se solicita descripción del inmueble y superficies, deberá aportarse Memoria donde se reflejen éstas, así como Planos, todo ello visado por el Colegio Profesional que corresponda.

COPIA SELLADA DE LA AUTOLIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTE.

TRÁMITES:

Entrada en Registro General

Traslado y Registro en la Oficina Municipal de Urbanismo

Informe Técnico

Confección del Certificado en la O.M.U.

Firmas (Secretaría General y Alcaldía)

Traslado al Interesado

4.4.4. CERTIFICACIONES SOBRE SEGREGACIONES DE PARCELAS

INSTANCIA DEBIDAMENTE CUMPLIMENTADA INDICANDO

Nombre del Solicitante (*), Domicilio y D.N.I.

SITUACIÓN EN PLANO OFICIAL (Catastro/Plan General/Plan Parcial/PERI)

PLANO DE LA PARCELA ORIGINAL REALIZADO POR TÉCNICO COMPETENTE Y VISADO POR COLEGIO PROFESIONAL.

PLANO DE LA SEGREGACIÓN REALIZADO POR TÉCNICO COMPETENTE Y VISADO POR COLEGIO PROFESIONAL.

NOTAS SIMPLE DE LA INSCRIPCIÓN DE LA PARCELA, EMITIDA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

COPIA SELLADA DE LA AUTOLIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTE.

TRÁMITES:

Entrada en Registro General

Traslado y Registro en la Oficina Municipal de Urbanismo

Informe Técnico

Confección del Certificado en la O.M.U.

Firmas (Secretaría General y Alcaldía)

Traslado al Interesado

4.4.5. INSTALACIONES DE GRÚAS

INSTANCIA DEBIDAMENTE CUMPLIMENTADA INDICANDO:

Nombre del Promotor (*), Domicilio, Teléfono y D.N.I.

Datos del técnico que redacta el proyecto y dirigirá la obra

Nombre, Domicilio, Teléfono, Nº de Colegiado y D.N.I.

Datos del Constructor:

Nombre, Domicilio, Teléfono, N.I.F.

COPIA SELLADA DE LA AUTOLIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTE

DOCUMENTACIÓN REDACTADA POR TÉCNICO COMPETENTE Y VISADA POR COLEGIO PROFESIONAL.

DOCUMENTACIÓN PARTICULAR:

Certificado emitido por el instalador acreditando el correcto estado de la grúa Póliza de Seguros en la que se indique específicamente que está cubierto cualquier tipo de daños que pueda causar la grúa con su funcionamiento, montaje o estancia en obra.

Una vez montada la grúa, deberá aportarse certificado emitido por el instalador acreditando su correcto montaje.

TRÁMITES:

Entrada en Registro General

Traslado y Registro en la Oficina Municipal de Urbanismo

Informe Técnico

Redacción de la Licencia en la O.M.U.

Concesión de la Licencia mediante Decreto

Traslado al Interesado

4.4.6. EDIFICACIÓN: OBRAS MENORES

Se encuadran en tres grupos, atendiendo a sus características

OBRAS TIPO A

Son actuaciones de escasa complejidad y que no presentan afección a terceros. requieren presentar la documentación que a continuación se relaciona:

INSTANCIA DEBIDAMENTE CUMPLIMENTADA INDICANDO:

Nombre del Solicitante (*), Domicilio y D.N.I.

Tipo de Obra e importe de la misma

Situación de la obra (Calle, nº y planta)

COPIA SELLADA DE LA AUTOLIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTE

Relación no exhaustiva de obras incluidas en este grupo:

A.1 Revocos y enlucidos.

A.2 Enlosados y alicatados.

A.3 Sustitución de puertas y ventanas sin ensanchar huecos.

A.4 Pinturas.

A.5 Desatoro de desagües interiores.

A.6 Reparaciones en cubiertas y tejados sin modificar su tipología ni actuar sobre la estructura.

A.7 Instalación de aparatos sanitarios.

A.8 Colocación de zócalos y rejas.

A.9 Cualquier otro tipo de reparación no consignada anteriormente y que no afecte a elementos estructurales del inmueble.

OBRAS TIPO B

Son aquellas que necesitan ser definidas mediante documentación gráfica (planos o fotos) o precisan algún tipo de autorización no municipal (acuerdo de comunidad, acuerdo de colindante, etc.). Para tramitar este tipo de licencias debe presentarse la siguiente documentación:

INSTANCIA DEBIDAMENTE CUMPLIMENTADA INDICANDO:

Nombre del solicitante (*), Domicilio y D.N.I.

Tipo de Obra e importe de la misma.

Situación de la obra (Calle, nº y planta)

DOCUMENTACIÓN PARTICULAR DE LA OBRA

COPIA SELLADA DE LA AUTOLIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTE.

Relación no exhaustiva de las obras incluidas en este grupo y de la documentación particular que se solicita en cada caso:

REF.	TIPO DE OBRA	DOCUMENTACIÓN
B.1	Modificación de fachadas en locales existentes sin afectar a elementos estructurales.	Planos de: *Situación. *Emplazamiento. *Estado actual y *Reformado
B.2	Modificación de distribución interior en locales o viviendas sin cambio de uso en los mismos.	Planos de: *Situación. *Estado actual y *Reformado
B.3	Vallas y Cercas de cerramiento.	Planos de: *Situación *Emplazamiento (indicando linderos del solar, anchos de calles y aceras) *Detalles constructivos del cerramiento
B.4	Apertura de huecos en muros no resistentes.	Planos de: *Situación *Estado actual y *Reformado
B.5	Acopios en vía pública.	Planos de: Situación *Emplazamiento (indicando linderos del solar, anchos de calles y aceras)

B.6	Instalación de carteles en fachada.	Planos de: *Situación *Emplazamiento *Fotografía o Plano de Estado Actual. *Acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios (1)
B.7	Colocación de cierres (Solo se autoriza en edificios con antigüedad mayor de 5 años y que ya tengan cierres colocados).	*Plano de Situación *Fotografía o Plano de Estado Actual *Acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios (1)
B.8	Instalación de pequeñas antenas.	*Plano de Situación *Fotografía o Plano del lugar donde pretende instalarse la antena. Acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del edificio.
B.9	Instalación de aparatos individuales de aire acondicionado.	*Plano de Situación *Fotografía o Plano del lugar donde pretende instalarse la antena. *Acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del edificio (1) *Características técnicas del aparato.
B.10	Tala de árboles aislados de especies no protegidas	Plano de Situación Fotografía del árbol y su entorno
B.11	Algibes con capacidad menor de 1.500 l.	Planos de: *Situación *Emplazamiento (indicando separación a linderos) *Detalles constructivos del aljibe *En caso de adosamiento, acuerdo con el colindante
B.12	Cualesquiera otras que por analogía pueda considerarse incluida en las anteriores	

(1) Los acuerdos de comunidad se solicitan en el caso de obras o instalaciones en edificios o en conjuntos de viviendas unifamiliares que la tengan constituida.

OBRAS TIPO C:

Son las que precisan documentación redactada por técnico competente y visada por colegio profesional. Para tramitar este tipo de licencias debe presentarse la siguiente documentación:

INSTANCIA DEBIDAMENTE CUMPLIMENTADA INDICANDO:

Nombre del Promotor (*), Domicilio, Teléfono y D.N.I.

Tipo de Obra e importe de la misma.

Superficies construidas según usos.

Situación de la obra.

Datos del Técnico:

Nombre, Domicilio, Teléfono, Nº de Colegiado y D.N.I.

Datos del Constructor:

Nombre, Domicilio, Teléfono, N.I.F.

COPIA SELLADA DE LA AUTOLIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTE.

DOCUMENTACIÓN REDACTADA POR TÉCNICO COMPETENTE Y VISADA POR COLEGIO PROFESIONAL.

DOCUMENTO QUE ACREDITE LA INTERVENCIÓN DE TÉCNICO EN LA DIRECCIÓN DE LAS OBRAS.

La documentación técnica constará, como mínimo de:

MEMORIA, conteniendo:

Datos identificativos del solicitante.

Datos identificativos del técnico.

Situación de las obras.

Descripción del estado actual.

Descripción de las obras propuestas y definición constructiva de las mismas.

Justificación urbanística.

Cuadro de superficies construidas y útiles.
Definición detallada de los elementos constructivos que intervienen en las obras.

Valoración de las obras.

Justificación de la normativa vigente de obligatorio cumplimiento en función de la obra a realizar. (NBE CPI, NBE CA, NBE CT, EH, Decreto 72/1.992 sobre supresión de barreras arquitectónicas, Ordenanzas Municipal de Ruidos, Ordenanza Municipal sobre emisión de humos, Ordenanza Municipal de Actividades Molestas, etc...)

PLANOS de:

* Situación en cartografía oficial (Catastro/Plan General/Plan Parcial/PERI)

* Emplazamiento a escala de reducción máxima 1:200, indicando linderos y anchos de calles y aceras, en el caso de adaptación de locales se referirá su posición respecto de algún punto significativo del edificio (portal de acceso, esquina, etc...)

* Planta(s) de estado actual, acotada(s) #

* Planta(s) de Distribución, acotada(s)#

* Planta(s) de Instalaciones #

* Alzados #

* Secciones #

(#) a escala 1:50, excepcionalmente a 1:100

Relación no exhaustiva de las obras incluidas en este grupo:

C.1 Acondicionamiento de locales comerciales, industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el local.

C.2 Construcciones de garajes, trasteros mayores de 9 m^2., lavaderos, piscinas, pistas de tenis, etc.

C.3 Apertura de huecos o ensanchamiento de los mismos en muros de carga y con ancho superior a 1,50 ml.

C.4 Reparaciones o modificaciones de cubiertas que afecten a su tipología o a la estructura.

C.5 Reparaciones de vuelos y balcones que afecten a estructura.

C.6 Aplacados en plantas altas.

C.7 Construcción de pozos y escaleras.

C.8 Reparación de grietas debidas a deficiencias estructurales.

C.9 Apuntalamiento y consolidación de fachadas (salvo actuaciones de urgencia).

C.10 Tala de conjuntos de árboles.

C.11 Cualesquiera otras que por analogía pueda considerarse incluida en las anteriores.

C.12 Instalación de aparatos elevadores.

TRÁMITES:

Entrada y Registro General.

Traslado y Registro en la Oficina Municipal de Urbanismo.

Informe Técnico.

Redacción de la Licencia en la O.M.U.

Concesión de Licencia mediante Decreto.

Traslado al Interesado.

4.4.7. EDIFICACIÓN: OBRAS MAYORES

INSTANCIA DEBIDAMENTE CUMPLIMENTADA INDICANDO:

Nombre del Promotor (*), Domicilio, Teléfono y D.N.I.

Tipo de Obra e importe de la misma.

Superficies construidas según usos.

Nº de viviendas, locales, oficinas, aparcamientos, etc.

Situación de la obra.

Datos de los técnicos que intervienen en el proyecto y dirección de la obra.

Nombre, Domicilio, Teléfono, Nº de Colegiado y D.N.I.

Datos del Constructor:

Nombre, Domicilio, Teléfono, N.I.F.

CERTIFICADO DE INTERVENCIÓN DE APAREJADOR/ARQUITECTO TÉCNICO.

CUESTIONARIO DE ESTADÍSTICA CUMPLIMENTADO EN MODELO OFICIAL.

DOS EJEMPLARES DEL PROYECTO (1) (2).

ESTUDIO DE SEGURIDAD, EN OBRAS QUE LO REQUIERAN.

ÚLTIMO RECIBO ABONADO DEL I.B.I.

COPIA SELLADA DE LA AUTOLIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTE.

TRÁMITES:

Entrada en Registro General.

Traslado y Registro en la Oficina Municipal de Urbanismo.

Informes de los Servicios de Infraestructura.

Informe Técnico.

a/ Licencias por Decreto:

Redacción de la Licencia en la O.M.U.

Concesión de la Licencia mediante Decreto.

Traslado al interesado.

b/ Licencias mediante acuerdo de órganos de gobierno:

Traslado del Expediente al órgano de gobierno que proceda.

Redacción del acuerdo en la O.M.U.

Firma del Sr. Secretario.

Traslado al interesado.

(1) Puede iniciarse la tramitación del expediente con un Proyecto Básico

aunque no se otorgará Licencia hasta la presentación del Proyecto de Ejecución.

(2) Los proyectos se ajustarán a las normas de presentación establecidas por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental.

4.4.8. PRIMERAS OCUPACIONES

INSTANCIAS DEBIDAMENTE CUMPLIMENTADA INDICANDO:

Nombre del Promotor (*), Domicilio, Teléfono y D.N.I.

Nº de viviendas, locales, oficinas, aparcamientos, etc.

Situación de la obra.

Datos de los técnicos que intervienen en el proyecto y dirección de la obra.

Nombre, Domicilio, Teléfono, Nº de Colegiado y D.N.I.

Datos del Constructor:

Nombre, Domicilio, Teléfono, N.I.F.

FOTOCOPIA DE LA LICENCIA DE OBRAS.

CERTIFICADO FINAL DE OBRA DE ARQUITECTO.

CERTIFICADO FINAL DE OBRA CONJUNTO DE ARQUITECTO Y APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO.

PLANOS MODIFICADOS, SI PROCEDE.

ALTA EN HACIENDA (MODELO 902).

COPIA SELLADA DE LA AUTOLIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTE.

TRÁMITES:

Entrada en Registro General.

Traslado y Registro en la Oficina Municipal de Urbanismo.

Informes de los Servicios de Infraestructura.

a/ Licencias por Decreto:

Redacción de la Licencia en la O.M.U.

Concesión de la Licencia mediante Decreto.

Traslado al interesado.

b/ Licencias mediante acuerdo de órganos de gobierno:

Traslado del Expediente al órgano de gobierno que proceda.

Redacción del acuerdo en la O.M.U.

Firma del Sr. Secretario.

Traslado al interesado.

4.4.9. DEVOLUCIÓN DE AVALES
(Entregados para garantizar ejecución de infraestructuras relacionados con expedientes de obras).

INSTANCIA DEBIDAMENTE CUMPLIMENTADA INDICANDO:

Nombre del solicitante (*), Domicilio, Teléfono y D.N.I.

Expediente por el cual se solicitó la presentación de aval.

Situación de la obra.

FOTOCOPIA DEL AVAL.

FOTOCOPIA DE LA LICENCIA DE OBRAS.

FOTOCOPIA DE LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN (OBRAS MAYORES).

TRÁMITES:

Entrada en Registro General.

Traslado y Registro en la Oficina Municipal de Urbanismo.

Informes de los Servicios de Infraestructura.

Informe Técnico.

Publicación en el B.O.P. (15 días).

a/ Devoluciones por Decreto:

Redacción del Decreto en la O.M.U.

Firma del Decreto en Alcaldía.

b/ Devoluciones mediante acuerdo de órganos de gobierno:

Traslado del Expediente al órgano de gobierno que proceda.

Redacción del acuerdo en la O.M.U.

Firma del Sr. Secretario.

Traslado al interesado.

4.4.10 EXPEDIENTES DE PLANEAMIENTO

INSTANCIA DEBIDAMENTE CUMPLIMENTADA INDICANDO:

Nombre del solicitante(*), Domicilio, Teléfono y D.N.I.

Tipo de Expediente (Plan Parcial/P.E.R.I./Estudio de Detalle/etc.)

Datos de los técnicos que intervienen en el proyecto y dirección de la obra

Nombre, Domicilio, Teléfono, Nº de Colegiado y D.N.I.

NOTAS SIMPLES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE LAS PROPIEDADES AFECTADAS.

DOS EJEMPLARES DEL DOCUMENTO REDACTADO POR TÉCNICO COMPETENTE Y VISADO POR COLEGIO PROFESIONAL:(1)

TRAMITACIÓN: (1)

(1) La documentación a incluir en cada Expediente y la tramitación de los mismos, se ajustarán a lo determinado tanto en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que la desarrollan, como en la normativa aprobada a tales efectos por la Junta de Andalucía.

(*) En caso de que el interesado no sea la misma persona o entidad solicitante, deberá presentarse la acreditación correspondiente.

4.5. SISTEMAS GENERALES

4.5.1. GENERALIDADES

Art. 28.- Definición.

Conjunto de elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio, relacionados con las comunicaciones, espacios libres, infraestructuras y servicios técnicos.

Este Plan General incluye una relación no exhaustiva de estos sistemas, especificando las características de cada uno de ellos, así como, el uso y destino y la iniciativa.

Dado el carácter urbano del municipio, estos sistemas generales se complementan con otros de carácter local que vienen a configurar la estructura orgánica del territorio.

Art. 29.- Clasificación de los Sistemas Generales.-

Se distinguen tres casos:

1.- Aquellos sistemas ya existentes en los que no se prevé transformación alguna de su uso y destino. Son por tanto, sistemas ya obtenidos con anterioridad a este planeamiento.

2.- Aquellos que se desarrollan sobre un suelo de titularidad pública. Por tanto, el suelo ya está obtenido pero requiere una inversión determinada para la implantación del uso definido en este Plan.

También se pueden incluir en este apartado aquellos Sistemas Generales que requieren de actuaciones complementarias para la mejora de sus infraestructuras y su uso.

3.- Aquellos sistemas generales que se desarrollan en suelos no obtenidos y actualmente son de titularidad privada.

Además, dentro de esta apartado se diferencian los que están dentro del Suelo Urbano y los que se desarrollan en Suelo Urbanizable.

Art. 30.- Obtención de los Sistemas Generales.-

.- EN SUELO URBANO:

Los sistemas generales en Suelo Urbano se obtendrán para uso y dominio público mediante cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Fuengirola; mediante Expropiación (Art. 206 de la L.S.); o mediante "trasferencia de aprovechamientos" (Cap. IV, Art. 199 y siguientes de la L.S.)

.- SUELO URBANIZABLE:

Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable se obtendrán para uso y dominio público, mediante:

a) Cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Fuengirola.

b) Los excesos de aprovechamiento de los sectores incluidos en el Suelo Urbanizable. (En el presente caso está adscrito el SG-13) siguiendo el procedimiento y los cálculos establecidos en el cuadro de aprovechamiento del Título VI del capitulo 6.5.

c) Ocupación directa o expropiación.

4.5.2 Fichas de los Sistemas Generales

Abiertas a dos lados: Computan al 50 %a efectos de edificabilidad
Abiertas a un lado: Computan al 100 %a efectos de edificabilidad

Porches

Abiertos a tres lados: Computan ocupación; no computan a efectos de edificabilidad.
Abiertos a dos lados: Computan ocupación; computan al 50 %a efectos de edificabilidad
Abiertos a un lado: Computan ocupación; computan al 100 %a efectos de edificabilidad

APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y PATIOS

Corresponden a los grafiados en la hoja adjunta

Núcleo tradiconal: Forjado inclinado a calle con pendiente máxima del 100%, forjado plano hacia el interior, patio con círculo inscrito de 3 m.

Bloque abierto: Forjado inclinado a calle con pendiente máxima del 50%, forjado plano hacia el interior; el diámetro del círculo inscrito en el patio es variable en función de la altura

Manzana cerrada: Forjado inclinado a calle con pendiente máxima del 50%, forjado plano hacia el interior, forjado inclinado hacia el patio interior con pendiente máxima del 50% ; el diámetro del círculo inscrito en el patio es variable en función de la altura

Bloque Medianero: Forjado inclinado a calle con pendiente máxima del 50% (si la edificación da a dos calles, forjado inclinado en ambas), forjado plano hacia el interior ; el diámetro del círculo inscrito en el patio es variable en función de la altura

Vivienda Popular: Forjado inclinado a calle con pendiente máxima del 50% (si la edificación da a dos calles, forjado inclinado en ambas), forjado plano hacia el interior ; el diámetro del círculo inscrito en el patio es variable en función de la altura.

CRITERIO DE LEGALIZACIÓN EN EDIFICACIONES ANTIGUAS

Se consideran legalizables las ampliaciones y aprovechamientos bajo cubierta cuando el conjunto del inmueble quede dentro de la envolvente resultante de aplicar los parámetros de altura y pendiente máximas autorizadas por el plan en la tipología edificatoria que corresponda en función del emplazamiento del edificio.

DENSIDAD DE VIVIENDAS

En proyectos visados durante la tramitación de la modificación de puntual de elementos de las condiciones generales y ordenanzas particulares de la edificación del Plan General, se admitirán viviendas con superficie útil inferior a la mínima, siempre que en el conjunto de la edificación su número no supere el máximo de viviendas resultantes de aplicar la nueva norma. En las parcelas existentes con anterioridad al Plan de 1982, en las que por su pequeña dimensión no sea posible la construcción de una vivienda por planta, se permitirá la construcción de estudios en los que cada una de sus piezas cumpla con la superficie mínima respectiva.

PATIOS:

A efectos de determinar la ocupación, superficie y el diámetro mínimo del círculo inscrito, en los patios de luces de las zonas NT, BM, MC y VP, no se consideran elementos salientes los pasillos de acceso a las viviendas, siempre que la anchura de estos accesos sea inferior a 1,50 m. y se pueda inscribir, en la zona libre, un círculo de diámetro mínimo 3 m.”