



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 5)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 25 de marzo de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 22 de febrero de 2011, de cumplimiento de resolución y la Resolución de 15 de marzo de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbánística de Fuengirola (Málaga). *(Continuación.)*

242

Número formado por cinco fascículos

Martes, 19 de abril de 2011

Año XXXIII

Número 77 (3 de 5)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

SECCIÓN SEGUNDA

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN
DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 8.2.1. Parcela y solar.

Parcela: porción de Suelo urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Conforme a lo estipulado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Solar: Parcela que por concurrir las condiciones de superficie y urbanización mínima exigida por la normativa aplicable es apta para ser edificada de forma inmediata, previo señalamiento de alineaciones y rasantes de acuerdo con lo establecido por la Oficina Municipal de Urbanismo.

Artículo 8.2.2. Terreno Natural.

Tendrán la consideración de Terreno Natural:

a) El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre las calles superior e inferior.

b) El terreno resultante del movimiento de tierras realizados al amparo de proyecto de urbanización aprobados y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

Artículo 8.2.3. Definiciones relativas a la edificabilidad.

Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas, así como de los sótanos en los casos que computen.

En el cálculo de esta superficie se computarán íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará a los efectos de techo edificable, de acuerdo a lo establecido en el artículo 8.2.17, apartado 2, de estas Normas.

No serán computables; las plantas bajas diáfanas (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación), los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas bajas diáfanas NO cerradas y las plantas diáfanas-técnicas sobre la planta baja, que se utilicen para aparcamientos de acuerdo con lo estipulado en el art. 7.5.34.b.1 de estas Normas, y que deben de estar cerradas solamente por celosías que permitan la ventilación continua y permanente.

Indice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

Indice de edificabilidad neta para cada uso, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados techo/metros cuadrados de suelo) aplicables a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

Artículo 8.2.4. Ocupación de parcela.

Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre y bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes cubiertos (no se incluye pérgolas), en el interior de la parcela.

En las ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie más que el correspondiente a los usos de Zona Verde y Deportivo, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota definitiva del terreno.

Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas normas para los patios mancomunados.

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 de 3 m.

Artículo 8.2.5. Alineación del Vial.

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

Artículo 8.2.6. Alineación de Edificación.

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación del vial.

Artículo 8.2.7. Ancho de Vial.

Medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y demás características de la edificación.

La medida a tener en cuenta se adoptará según las siguientes reglas:

a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

c) En cualquier caso a los efectos de determinación de altura reguladora, predominará el criterio de homogeneidad de altura en la calle, tanto para estrechamientos como para ensanches puntuales.

Artículo 8.2.8. Retranqueos de la edificación a la alineación.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías.

Puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- c) Retranqueo en las Plantas Altas de una edificación.
- d) Retranqueo en Planta Baja para formación de pórticos o soportales.

Artículo 8.2.9. Reglas sobre retranqueos.

No se permiten retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se prohíban por las correspondientes ordenanzas.

En las zonas o sectores en que expresamente se permita o esté establecido, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales. En tales casos, las Ordenanzas específicas de cada Zona o sector fijarán las dimensiones de la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, que habrá de ser la misma en toda la extensión de la fachada retranqueada y nunca inferior a 2 metros, así como la altura libre, que no será inferior a 3,50 m.

No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Artículo 8.2.10. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes.

Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajas del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector, excepto en los supuestos contenidos en las normas de edificación en ladera.

Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante, podrán situarse adosadas al lindero público y privado, sin tener que ajustarse a las distancias marcadas en las ordenanzas particulares.

Artículo 8.2.11. Vallas o cerramientos de parcela en edificaciones exentas, plurifamiliares y unifamiliares.

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 220 cm completados en su caso mediante protecciones diáfnas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.
- b) Mediante soluciones diáfnas de 250 cm de altura total.

Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse de igual manera a la indicada en los apartados anteriores o, mediante acuerdo en-

tre los colindantes, con cerramientos ciegos de hasta 350 cm de altura máxima, con independencia de su longitud.

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

Artículo 8.2.12. Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Artículo 8.2.13. Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada medida sobre rasante definitiva del terreno entre la alineación de la edificación y la fachada posterior incluidos los cuerpos salientes de esta última. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

Los Estudios de Detalle podrán modificar justificadamente este parámetro, cuando así se considerase oportuno a criterio municipal.

Artículo 8.2.14. Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación aparente que resulte de aplicar las profundidades edificables.

Artículo 8.2.15. Fachadas.

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

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.

Los hastiales se considerarán a todos los efectos como parte de la cubierta y deberán quedar delimitados por líneas de impostas o con tratamiento diferenciador en fachada.

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.

Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se prohíben las fachadas ciegas.

Se prohíbe el uso de azulejos y de materiales vitrificados en fachada.

Los colores utilizados en fachada deberán ser aprobados previamente por la Oficina Municipal de Urbanismo.

- Deberán preverse zonas adecuadas para la ubicación de tendedores de manera que no afecte a la estética del edificio.

- Los muros de contención o la parte de sótano que aparezca sobre rasante, y en general en cualquier tipo de planta o edificación (muros de contención, de cerramiento, terrazas...) por debajo de la rasante, deberán ser si son de hormigón, con texturas adecuadas previa aprobación del Servicio de Arquitectura, si bien se autoriza preferiblemente chapados de piedra del lugar.

Artículo 8.2.16. Medianería.

Tiene la consideración de medianería la pared común a dos casas u otras construcciones contiguas, cualquier elemento o línea divisorios entre dos parcelas o propiedades.

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.

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.

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.

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 8.2.17. Reglas sobre medianerías.

Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

En aquellas medianerías que por la calificación urbanística de los predios colindantes pudieran considerarse permanentes y de interés visual en el paisaje urbano, el Ayuntamiento podrá actuar mediante tratamiento de las mismas en manera acorde con las fachadas del edificio, sin necesidad de autorización por parte de los propietarios de las fincas afectadas.

Artículo 8.2.18. Ordenación de volúmenes.

En los solares del suelo urbano que sean fachada al paseo marítimo, y que se edifiquen de nuevo, los volúmenes se situarán con su eje mayor perpendicular al mar, y siempre cumpliendo con la Ordenanza de zona la separación entre bloques y a linderos públicos y privados, para evitar pantallas.

No obstante, cuando un edificio sea demolido por cualquiera circunstancia, podrá reconstruirse el mismo volumen, alturas y situación dentro de la parcela, del mismo, aunque no cumpla con lo establecido en el párrafo anterior, previa justificación con documentación fotográfica justificativa y planos comparativos de las ordenaciones de los volúmenes antiguos y nuevos que se propone.

Artículo 8.2.19. Regulación de los entrantes en fachada.

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

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.

Los patios abiertos a fachada en las zonas BA, U, UA, I y CO cumplirán lo exigido en estas normas.

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 300 cm, 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 8.2.20. Cuerpos salientes.

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.

Se entiende por:

a) «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 40 cm y cuya longitud no supere en más de 40 cm 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 40 cm.

c) «Cierro» el vano de anchura igual o inferior a 1,80 metro 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 30 cm.

d) «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 deberá ser, como mínimo, el 75%.

e) «Mirador» el vano de anchura inferior a 250 cm 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 más de 40 cm.

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.

Artículo 8.2.21. Cómputo de la edificabilidad en cuerpos salientes.

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 ciento (50%) cuando están cerrados por dos lados (abierto dos lados); y al cien por cien (100%) cuando están cerrados por tres lados (abierto un lado).

- Cuando estén cerrados únicamente por un lado (abierto tres lados), no computan.

- Balcones, cierros y balconadas no computan.

- Los porches sí computan ocupación. En cuanto a la edificabilidad, cincuenta por ciento (50%) cuando están abiertos por dos lados; y al cien por cien (100%) cuando están abiertos únicamente por un lado.

- Cuando estén abiertos por tres lados, no computan.

- Galerías de acceso en fachadas, si están abiertas, no computan.

- En edificios plurifamiliares, las galerías de acceso en fachada, no computan a efectos de edificabilidad, si están abiertas.

Artículo 8.2.22. Regulación de cuerpos salientes.

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 1 m.

c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de 350 cm en salientes de más de 40 cm.

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.

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.

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.

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

Además de las limitaciones anteriores. Los vuelos sobre alineaciones interiores no superan el saliente máximo de 1,50 m.

Artículo 8.2.23. Elementos salientes.

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas.

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cm respecto al parámetro de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes, antes citados, en Planta Baja siempre que: 1.º Den frente a calle de más de 5,00 m de ancho; 2.º No sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial; y 3.º Cumplan la condición c) siguiente.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3,00 m por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm, y con un máximo de 1,00 m y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.

d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,40 m para todas las ordenanzas, salvo para Ordenanza BA y en Unifamiliares, en que se computarán los 40 cm desde el plano frontal de petos y terrazas.

(Ver cuadro de separaciones en ordenanza específica de BA.)

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

Artículo 8.2.24. 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.

Artículo 8.2.25. 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 250 cm, 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 8.2.26. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una

de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas.

A. Plantas con uso Residencial:

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

B. Plantas con uso Local:

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 2,50 m.

Artículo 8.2.27. Criterios de medición de alturas.

La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano superior del último forjado.

Por encima de dicha altura sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior o igual al 100% en Ordenanza NT e igual o inferior al 50% en el resto de las Ordenanzas particulares, y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbre será de 3,50 m para Ordenanza NT, y 3,00 m en el resto de las Ordenanzas Particulares, sobre estas alturas anteriormente indicadas, solo podrán sobresalir casetones, con una altura máxima de 0,50 m, y que estén situados como mínimo a 4,00 m del plano de fachada (no de vuelos).

b) Los petos de barandillas de fachadas, (anteriores, posteriores o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,10 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 8.2.28 de estas Normas.

e) Los casetones de acceso a terraza, con una altura de 3,00 m. y una ocupación máxima de 15 m² de superficie construida. Asimismo deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 8.2.28. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía.

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente o dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 20,00 m. A partir de este punto, ortogonalmente en toda la profundidad se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3,00 m de la linde medianera, para dicho mismo fin.

1.3. Edificación, en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

1.4. Edificios en manzanas que no dispongan o dispongan parcialmente de espacio libre interior.

a) La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación, objeto de la edificación y de la alineación de la fachada, opuesta. Esta norma se excepcionará en determinadas zonas del Suelo Urbano cuando sus correspondientes Normas así lo establezcan expresamente, dictando la Norma Específica sustitutoria.

b) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y de chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomarán como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha, de las que formen la plaza o afluyan a esta, de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma que arriba se determina.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará como altura reguladora la que corresponda, a la plaza, según se expresa en el párrafo anterior, y se mantendrá dicha altura hasta una distancia máxima de vez y media el ancho de la calle de acceso. A partir de este punto la altura reguladora de la edificación será la correspondiente a dicha calle. El paramento originado por la diferencia de alturas será tratado como fachada y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques, jardines.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas se dará tratamiento de fachada con aperturas de huecos y se podrá disponer de accesos peatonales con independencia de la ordenanza de aplicación de que se trate, salvo que exista un grave impedimento para ello. En tal caso de impedimento, si hubieran que dejarse medianeras colindantes a dichas zonas se presentará proyecto para su tratamiento.

1.7. En cualquiera de los casos anteriores, en terrenos en pendiente, las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad de 15 m, debiéndose, a partir de esa profundidad, escalar la edificación para adaptarse al terreno cumpliendo las determinaciones para edificio exento, o en su caso para edificación en ladera.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos no contemplados en el Título Séptimo de estas Normas de edificación en ladera, cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el Título Séptimo de estas Normas.

2.2. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

2.3. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 m con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

Artículo 8.2.29. Normas de Edificación en ladera.

En las parcelas de suelo urbano cuya pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela sea superior al 35% serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.

A los efectos de medición de pendientes se tomarán como referencia:

- Los planos procedentes de Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle.
- Todos los planos procedentes de los diversos órganos municipales y de la Administración en general.
- Fotografías aéreas.

Serán de aplicación los siguientes preceptos:

a) Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación.

b) La altura de muro indicado en el apartado anterior no será superior a 3,50 m sobre la cota de la calle en los casos de pendiente ascendente, o bajo la señalada cota en los casos de pendiente descendente.

En el caso de que existan diferencias de cotas en la rasante de calle de los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación de alturas se dividirá en los tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.

En los supuestos de pendiente ascendente sobre la cota de la calle, entre el borde superior del muro del vial y la edificación que se sitúe en la primera plataforma podrá ataluzarse el terreno con una pendiente no superior al 20%, considerándose a partir de dicho encuentro la zona horizontal de la plataforma. En ningún caso la elevación de altura de la plataforma sobre el remate del muro sobrepasara de 1,50 m.

c) Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 m por encima o por debajo de la cota del terreno natural. En el interior

de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 m, respecto a la cota natural del terreno.

d) Los muros, y especialmente el de alineación a calle en caso de pendiente ascendente, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

e) La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,50 m.

f) Bajo la cota de nivelación de la plataforma permitida conforme al apartado a) de este artículo, en terreno dependiente ascendente, sólo se permitirá el uso de garaje o instalaciones complementarias.

g) En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación y aprobación del Estudio de Detalle parte del interesado, que presente otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.

Artículo 8.2.30. Criterios de urbanización en ladera para Planes de desarrollo del PGOU.

Para establecer los criterios de medición de las alturas edificables y fijación de la cota de referencia en terrenos en pendiente, los planes podrán optar por aplicar la regulación que para ello determinan las Ordenanzas para el Suelo Urbano, o alternativamente, en parte o en toda la extensión de su sector, fijar por sí mismos las condiciones de ordenación y preparación de los terrenos, siempre de acuerdo con los siguientes criterios operativos:

1. Los viales se dispondrán a media ladera, procurando mantener una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente, dentro de los límites establecidos por las Normas Generales de Urbanización del Plan General.

2. Entre dos viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificables en pendiente, y estas habrán de ser explanadas y acondicionadas de la forma que se describe en los puntos siguientes, con objeto de establecer las adecuadas plataformas o planos de rasante sobre los cuales disponer la edificación.

3. Sobre la alineación al vial, y a lo largo de todo su recorrido en porciones de terreno con pendiente superior al 35%, se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 3,50 m. Este muro deberá estar tratado exteriormente como fachada.

4. En la coronación de este muro se trazará un plano horizontal hacia el interior de la parcela, segando la pendiente del terreno hasta un punto en el que, entre terraplén y desmonte, aparezca otro talud o escalón con una altura máxima de 3,50; a partir de la coronación de este se procederá de manera análoga hacia el vial superior, de forma que el último plano coincida con la cota del vial.

5. Los planos así trazados tienen la consideración de cotas de referencia a partir de las cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza, según los términos establecidos en estas Normas. Los espacios contenidos bajo estos planos o plataformas tendrán la consideración de planta sótano, en los términos establecidos en las ordenanzas.

6. El espacio contenido bajo la primera plataforma -contiguo al muro alineado con el vial inferior- podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos y auxiliares de las edificaciones, así como accesos a la misma, siempre que la dedicada a esos usos no exceda del 50% del frente de la parcela, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos de ventilación, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines privados.

7. La edificación que haya de hacerse sobre estas plataformas guardará una separación mínima con la coronación del muro alineado al vial de 3 metros.

Artículo 8.2.31. Planta Sótano.

Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la planta baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en los terrenos en cualquiera de los frentes de la edificación.

Sin perjuicio de lo anterior, planta sótano es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel definitivo del suelo exterior, salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamiento en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano.

Para el uso de aparcamiento, para el de trasteros o almacenes ligados a las viviendas plurifamiliares o para cualquier uso ligado e interno a las viviendas unifamiliares y a las edificaciones destinadas a equipamientos comerciales, la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie de sótano computará al 100%.

La superficie del sótano podrá alcanzar el 100% de la ocupación máxima en todas las Ordenanzas, siempre que sea uso complementario del residencial, pero no espacio para vivienda, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas y en lo dispuesto en el Título Séptimo (ocupación para aparcamientos).

La altura libre mínima de las plantas sótanos destinadas a aparcamientos, será como mínimo de 2,50 m, admitiéndose hasta 2,20 m de altura mínima, puntualmente en cruces de instalaciones.

Artículo 8.2.32. Planta Baja.

Es la que se sitúa por encima de la planta sótano real o posible y cuyo pavimento está a menos de 1,50 m 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.

Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada, el Ayuntamiento determinará si procede, en las alineaciones correspondientes, dejar un chafalán de 3 o más metros medidos a partir de la esquina de ambas fachadas, en función de tal visibilidad, de la conformación del resto de las esquinas y de las tipologías edificatorias del entorno.

Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,50 m cuando esta se destina a uso comercial o público y de 2,50 m para uso de vivienda.

No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto a la calle.

Salvo para uso de aparcamiento, que se permitirá siempre que se justifique adecuadamente el motivo de no disposición de las plazas obligatorias en planta sótano o baja así como su adecuada composición arquitectónica en el edificio, las plantas bajas partidas, altillos o entreplantas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrá ser utilizable para vivienda.
- Deberá formar unidad registral con el local ubicado en dicha planta y no tener acceso independiente del exterior.
- Se separarán un mínimo de 2 m de todas las fachadas.
- No podrá superar el 40% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
- Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

Artículo 8.2.33. 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 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 2,50 m.

Artículo 8.2.34. Plantas Altas.

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, pero no será inferior a 2,50 m para toda zona o sector.

Artículo 8.2.35. Planta Ático.

Última 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.

Artículo 8.2.36. 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.

Corresponden a los grafiados en la hoja adjunta a la propuesta y que sirven de aclaración a lo que aquí se detalla.

- Núcleo Tradicional: 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.

Artículo 8.2.37. Aparatos Elevadores.

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

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

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

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

Artículo 8.2.38. Legislación aplicable a las condiciones higiénico-sanitaria de los edificios.

Los edificios de nueva construcción y las remodelaciones de los existentes deberán cumplir las condiciones establecidas para cada uso por la legislación vigente, complementadas con las que se dictan en el artículo siguiente.

1. Las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas y apartamentos serán como mínimo las recogidas en la orden del 29 de febrero de 1944.

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 8.2.39. Normas específicas de la edificación residencial.

Independientemente de las características de las viviendas mínimas, definidas en el artículo 7.3.4 la edificación residencial tiene que cumplir las siguientes condiciones y parámetros.

1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

3. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

a) Salón más comedor: 18 m² para viviendas de hasta tres dormitorios, y 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios. Para viviendas de menos de tres dormitorios 14 m².

b) Cocina: 5 m² para viviendas de menos de tres dormitorios. Podrá integrarse con la superficie del salón, en cuyo caso se incrementará en 5 m² la superficie resultante de la unión.

c) Lavadero con tendedero: 2 m². El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m²/vivienda.

d) Dormitorios: 10 m² para dormitorios dobles y 6 m² para dormitorios simples.

e) Baño: 3 m².

f) Aseo o retrete: 1,10 m².

g) Composición de vivienda mínima: la que esté integrada con cocina, cuarto de estar, con dormitorio de 10 m², y cuarto de baño, y con una superficie útil mínima de 40 m² (ver artículo 7.3.4. Vivienda Mínima).

Condiciones de distribución de las dependencias.

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

En las viviendas con más de un baño podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

En las viviendas de un sólo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

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

Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un lavadero y un tendedero con las superficies y disposiciones establecidas en el artículo anterior.

En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por las condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

Pasillos y escaleras.

El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,85 m.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenital-

mente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².

Para alturas superiores a PB+3, las condiciones de las escaleras y pasillos serán las determinadas en el Código Técnico de Edificación, Documento Básico Seguridad Incendio.

b) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm, y la altura máxima de las tabicas de 19 cm, excepto en viviendas unifamiliares donde se permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas.

c) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,20 m, excepto en viviendas unifamiliares que podrá ser de 1 m.

d) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m.

e) En edificios de altura superior a PB+3 plantas será obligatoria la instalación de ascensor.

Iluminación y ventilación.

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia. Se entiende por estancia cualquier dependencia habilitada de la vivienda, estando por tanto excluidos los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación.

La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

Patios de Luces: Quedan regulados, en el Libro IV, artículo 7.3.9.

Nota. Para normativa NT, consultar Ordenanza Particular de esta zona.

Patios abiertos a fachada: Quedan regulados en el Libro IV, artículo 7.3.9.

Patios de Ventilación: Quedan regulados, en el Libro IV, artículo 7.3.9.

Patios de Manzana: Quedan regulados, en el Libro IV, artículo 7.3.9.

Artículo 8.2.40. Salvaguarda de la estética urbana.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción visual de la ciudad deberá ajustarse a las condiciones de estas normas.

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 estos elementos tanto del punto de vista de la seguridad como de ornato y estética.

Artículo 8.2.41. Evacuación de humos.

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

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.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 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.

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.

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.

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

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 60 metros cuadrados con las características previstas en los números anteriores; debiéndose recoger la situación de estos conductos en los Proyectos de Edificación.

Artículo 8.2.42. Densidad de viviendas.

En suelo urbano consolidado y siempre que no se fije la densidad de vivienda se podrán realizar las que resulten, siempre que se cumpla con la vivienda mínima establecida en este Plan General.

Para el resto de los suelos en que esté definido el número de viviendas no podrá rebasarse este.

Las habitaciones y apartamentos hoteleros deberán ajustarse a la regulación específica de la Consejería de Turismo, Comercio y Transportes, según se establece en la Ordenanza Hotelera.

Artículo 8.2.43. Normas específicas de la edificación de garajes.

Las características que han de cumplir este tipo de edificación tanto si están integradas en edificios de otro uso, como si son completamente destinados a este uso, están definidas en el artículo 7.5.1 y siguientes, del Libro IV.

Artículo 8.2.44. Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Artículo 8.2.45. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.

Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

a) Calle o vía pública: espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

b) Vías de acceso interno: espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.

c) Pasaje: espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.

d) Sendero o calle peatonal: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y vehículos no motorizados.

e) Servidumbres de paso: espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.

f) Alineación de valle o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.

g) Alineación exterior de la parcela: en la línea de fachada de dicha parcela.

h) Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.

i) Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.

j) Anchura de calzada: es la medida lineal de su latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

k) Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

l) Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las grafiadas en el plano a escala 1/2.000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la normativa del Plan General y a estas Ordenanzas.

Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianeras coincidirá, salvo que se exprese lo contrario en los planos, con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

Cuerpos volados.

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

Movimiento de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida. Como criterio general, estas alineaciones coincidirán con la arista exterior de la plataforma, sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la arista exterior de la explanación - línea de coronación de muro, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

Alineación de parcela sometidas a Ordenación Bloque Abierto (BA).

a) La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a la ordenanza Ordenación Bloque Abierto, será la línea de silueta del edificio definida en el plano a escala 1/2.000.

b) La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edi-

ficación y computada como volumen en el acto de concesión de licencia.

Se excluirán de la misma aquellos espacios abiertos de uso público o colectivo a desarrollar por el correspondiente proyecto público de urbanización, preceptivo para estructuración de estas zonas de Ordenación Bloque Abierto ya consolidadas.

Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometida al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que desarrolle.

En el caso de solicitarse licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en el plano, complementada con las protecciones y servidumbres previstas por las normas de este Plan y legislación específica correspondiente.

Tira de cuerdas.

En aquellos casos en que se considere necesario por los Órganos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará línea de edificación la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

Definición de la rasante de un vial.

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos a escala 1/2.000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto Ordinario de Obras o estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

Artículo 8.2.46. Edificio Singular.

El Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de edificios Singulares, con mayor altura, combinada con menor ocupación de planta sobre rasante, pero sin rebasar la edificabilidad máxima de la parcela, siempre en casos muy excepcionales, como edificación exenta y abierta, y cuando se trate de proyectos de alta calidad arquitectónica, previa presentación y aprobación de Estudio de Detalle, en el que queden definido completamente los parámetros y demás características técnicas, así como estudio de impacto visual y estudio de sombras arrojadas entre las 10,00 horas a.m. y las 5,00 horas p.m. sobre las parcelas de su alrededor.

Artículo 8.2.47. Instalaciones de telefonía, radio y televisión.

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.

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.

Se prohíbe la instalación de antenas de telefonía móvil o similares, excepto en las zonas I, CO, Sistemas Técnicos, Espacios Libres y Explotaciones Hoteleras, Sociales y Culturales.

Artículo 8.2.48. 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 8.2.49. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

Cualquier edificio que se construya deberá disponer al menos en una de sus fachadas y a lo largo de la misma, de una franja de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos Contra Incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal Contra Incendios, así como en el Código Técnico de la Edificación.

En edificios cuya altura sea superior a 45 metros con uso residencial y a 30 m para otros usos, la condición anterior se extenderá al 50% de su perímetro.

Ningún edificio tendrá una distancia superior a 350 metros por recorridos reales desde cualquier origen de evacuación, según definición vigente en Código Técnico de la Edificación, hasta el espacio de maniobras.

TÍTULO NOVENO

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo Primero

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.0.1. Preámbulo.

El criterio seguido a la hora de redactar estas Ordenanzas Particulares se ha basado en la conservación de las ya vigentes, aunque incluyendo algunas modificaciones, consideraciones y adaptaciones que han sido ratificadas durante la vigencia del Plan General por haberse revelado necesarias para su aplicación práctica.

El conservar las mismas ordenanzas no distorsiona el normal desenvolvimiento de la operativa urbanística de la ciudad.

Volviendo a las modificaciones que han sido necesarias implantar, cabe destacar el cambio de calificación de ciertas zonas antes incluida en Bloque plurifamiliar Abierto (BA) a Bloque plurifamiliar Medianero (BM); La razón es obvia, por cuanto la aplicación de la ordenanza BA 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.

Las ordenanzas que se aplican en esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística 2008, son las siguientes:

- BA. Bloque Abierto
 - BM. Bloque medianero
 - MC. Manzana Cerrada
 - NT. Núcleo Tradicional
 - VP. Vivienda Popular
 - UAS. Vivienda Unifamiliar Aislada
 - UAD. Vivienda Unifamiliar Adosada
 - I. Industrial
 - CO. Comercial
 - OS. Ordenación Singular
 - OH. Ordenación Hotelera (También llamada EH Explotación Hotelera)
 - EE. Equipamiento Escolar
 - ES. Equipamiento Social
 - EC. Equipamiento Cultural
 - ER. Equipamiento Religioso
 - ED. Equipamiento Deportivo
 - ZV. Zonas Verdes Públicas
 - EL. Espacios Libres
 - ST. Sistema Técnico
 - PQ. Protección Arqueológica
 - PA. Protección Arquitectónica
 - G. Garajes o Aparcamientos en los edificios
- Todas ellas se desarrollan a continuación.

SECCIÓN PRIMERA

BLOQUE ABIERTO

Artículo 9.1.1. Tipología.

Edificios de propiedad horizontal, separados de las alineaciones de los viales y de los linderos medianeros, para constituir edificios exentos.

Esta Ordenanza general BA también tiene una subdivisión en tres subtipos, en base al lugar donde se plantean, y que son BA-1, BA-2 y BA-3.

Artículo 9.1.2. Parcelación.

Se establece una parcela, para la ordenanza BA, con superficie mínima 400 m².

Se admiten parcelas inferiores a la mínima siempre y cuando sean anteriores a este Plan General de Ordenación Urbana, aplicándose en estos casos lo establecido en el artículo 9.1.13 de estas normas.

En los casos de los subtipos BA-1, BA-2 y BA-3, la parcela mínima será 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 círculo de 10 m de diámetro.

Artículo 9.1.3. Ocupación.

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

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

Para el subtipo BA-3, la ocupación en planta baja, será del 100%.

Artículo 9.1.4. Altura.

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

Para los subtipos BA-1 y BA-2, la altura máxima se limita a 3 plantas (Bajo+2 plantas) con 10 metros de altura de cornisa.

Sobre esta altura se permitirá el aprovechamiento «Bajo Cubierta», para uso Residencial y no vinculado al resto de las plantas del Edificio.

Artículo 9.1.5. Condiciones de Regulación de Bajo Cubierta.

En general esta Ordenanza Particular BA, sobre la altura máxima Permitida se admiten áticos, exclusivamente bajo cubiertas, con las siguientes condiciones:

A. El plano de cubierta no superará una inclinación máxima del 50% de pendiente

B. El plano de cubierta no superará una altura máxima de cumbre de 3,00 m.

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

D. El plano de cubierta deberá apoyar sobre el último forjado y este 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.

E. Se prohíbe cualquier elemento arquitectónico que sobresalga de la envolvente de la cubierta definido en los apartados anteriores. Salvo los propios remates de cajas de escaleras y casetones, regulas en las Normas Generales.

Artículo 9.1.6. Semisótanos en BA.

Se permitirá una planta de sótano que quede parcialmente fuera de la rasante, cumpliendo la Ordenación General de Edificación en ladera, no computado a los efectos de ocupación y solo podrá ser destinada para aparcamientos, trasteros, cuarto de instalaciones y demás usos complementarios de viviendas, en ningún momento como espacios vivideros.

Esta planta no computará a efectos de altura, debiendo justificarse en todo caso mediante plano topográfico detallado.

Artículo 9.1.7. 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 3,00 m, ni ser inferior a 2,50 m.

Artículo 9.1.8. 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 m.

b) La separación a linderos públicos se fija en un cuarto de la altura del edificio, medida a partir de la zona de la edificación más saliente, 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 entre ambas edificaciones.

En el caso de que exista una parcela proveniente de ordenación del Plan, la edificación se alineará en toda su altura con la alineación de la huella del solar.

d) No se permite escalonar los edificios para disminuir la separación a linderos; a efectos del conjunto de distancia a linderos, la altura a considerar será la de cornisa.

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.

Artículo 9.1.9. Edificabilidad.

Se fija una edificabilidad sobre parcela neta, máxima de 2,16 m²/m²s.

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

Subtipo BA-1 1,00 m²/m²s

Subtipo BA-2 1,20 m²/m²s

Subtipo BA-3 fijada en fichas

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 estas normas.

Artículo 9.1.10. Aparcamientos.

Es obligatorio la previsión de aparcamientos o plazas de garaje en la proporción de 2 plazas por vivienda o apartamento, 1 plaza por cada 80 m² en uso de comercio y oficinas, y 1 plaza por cada 8 plazas hoteleras.

No obstante, se permitirá reducir el número de plazas que resultan de aplicar las proporciones anteriores, en los siguientes casos:

a) Cuando la superficie de la parcela sea inferior a 500 m².

b) Cuando la forma o la topografía de la parcela impida un desarrollo capaz y adecuado para la viabilidad del aparcamiento.

c) Cuando los resultantes del estudio geotécnico del suelo y la naturaleza del mismo, obliguen a la aplicación de sistemas desproporcionados para la ejecución de sótanos

d) Cuando desde la propia Oficina Municipal de Urbanismo, ratificado por la Junta de Gobierno Local, se considere la existencia de otro tipo de inconveniente para aplicar la norma.

Para estos casos, se presentará un estudio de viabilidad, que justifique una solución adecuada, donde se proyectarán el mayor número posible de plazas de aparcamientos.

Artículo 9.1.11. Cuerpos volados.

a) La edificabilidad de los cuerpos salientes se computará conforme a lo indicado en las Normas Urbanísticas.

b) Los cuerpos volados cerrados, y los cerrados por más de dos lados, deberán separarse de los linderos la distancia que corresponda, siguiendo la fórmula establecida anteriormente.

c) Se permite un saliente máximo de cornisa 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 descritas en estas normas.

Artículo 9.1.12. 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.

Artículo 9.1.13. Normas para parcelas menores de 400 m².

En las parcelas de superficie menor a 400 m², siempre y cuando sean anteriores a este Plan General, se establece una separación mínima a linderos público y privado de 3,00 m y una altura máxima de cuatro plantas (B+3) y 13,00 m de cornisa.

Artículo 9.1.14. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

SECCIÓN SEGUNDA

BLOQUE MEDIANERO (BM)

Artículo 9.2.1. Tipología.

Esta ordenanza alberga aquellos edificios de propiedad Horizontal que conforman manzanas cerradas compactas con frentes de fachadas continuas y reguladas 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 ordenación, 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.

Artículo 9.2.2. Parcela mínima.

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

b) Para parcelas superiores a 1.000 m² 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 m², con un frente mínimo a calle de 15,00 m; y deberá poderse inscribir un círculo de 15,00 m de diámetro.

Artículo 9.2.3. 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.

Artículo 9.2.4. 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 m², se permite, la ocupación del 100% en todas las plantas.
- Para las parcelas cuya superficie neta esté situada entre 200 m² y 250 m², se permitirá una ocupación máxima de 200 m².

Artículo 9.2.5. Retranqueos.

No se permitirán retranqueos con respecto a las alineaciones definidas en los planos de Calificación y Alineaciones. Quedan también prohibidos soportales y patios abiertos a fachadas, si bien se permiten entrantes en las plantas superiores por estética y composición de los edificios y siempre que no produzca medianeras.

Artículo 9.2.6. Altura máxima

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

Núm. 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)	25,00 m

Si por exigencia de la edificabilidad fijada en convenios, fuere necesaria la realización de más plantas, se continuará con la proporción establecida.

Artículo 9.2.7. Condiciones de Regulación de Bajo Cubierta.

En general esta Ordenanza Particular BM, sobre la altura máxima Permitida se admiten áticos, exclusivamente bajo cubiertas, con las siguientes condiciones:

- A. El plano de cubierta no superará una inclinación máxima del 50% de pendiente.
- B. El plano de cubierta no superará una altura máxima de cumbrera de 3,00 m.
- C. Se prohíbe recrecer las cornisas y los petos para aumentar la altura del espacio bajo cubierta.
- D. El plano de cubierta deberá apoyar sobre el último forjado y este 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.

E. Se prohíbe cualquier elemento arquitectónico que sobresalga de la envolvente de la cubierta definido en los apartados anteriores. Salvo los propios remates de cajas de escaleras y casetones, reguladas en las normas generales.

Artículo 9.2.8. Aparcamientos.

Es obligatorio la previsión de aparcamientos o plazas de garaje en la proporción de 2 plazas por vivienda o apartamento, 1 plaza por cada 80 m² en uso de comercio y oficinas, y 1 plaza por cada 8 plazas hoteleras.

No obstante, se permitirá reducir el número de plazas que resultan de aplicar las proporciones anteriores, en los siguientes casos:

- a) Cuando la superficie de la parcela sea inferior a 500 m².
- b) Cuando la forma o la topografía de la parcela impida un desarrollo capaz y adecuado para la viabilidad del aparcamiento.
- c) Cuando los resultantes del estudio geotécnico del suelo y la naturaleza del mismo, obliguen a la aplicación de sistemas desproporcionados para la ejecución de sótanos

d) Cuando desde la propia Oficina Municipal de Urbanismo, ratificado por la Junta de Gobierno Local, se considere la existencia de otro tipo de inconveniente para aplicar la norma.

Para estos casos, se presentará un estudio de viabilidad, que justifique una solución adecuada, donde se proyectarán el mayor número posible de plazas de aparcamientos.

Artículo 9.2.9. Usos.

Residencial plurifamiliar y compatibles según Normas de Regulación de Usos.

Artículo 9.2.10. Vuelos.

- a) La edificabilidad de los cuerpos salientes se computará conforme a lo indicado en las Normas Urbanísticas.
- b) Se autorizan «balcones», «balconadas», «cierros» y «miradores» con las características descritas en estas Normas Urbanísticas, 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

d) Se limitará el vuelo máximo de alero a 40 cm.

Artículo 9.2.11. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

Los huecos y vuelos de fachadas próximos a medianeras, deberán respetar una distancia mínima medida horizontalmente de 1,00 m.

SECCIÓN TERCERA

MANZANA CERRADA (MC)

Artículo 9.3.1. Tipología.

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

Artículo 9.3.2. Parcelación.

Se establece una parcela mínima de 150 m², con un frente mínimo a calle de 10 m y una profundidad mínima de 15 m.

Artículo 9.3.3. Ocupación en planta.

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

Artículo 9.3.4. 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.

Artículo 9.3.5. Altura máxima.

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

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

- 3 plantas (B + 2) = 9,50 m.
- 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.

Sobre esta altura se permitirá el aprovechamiento «Bajo Cubierta», para uso Residencial y no vinculado al resto de las plantas del Edificio.

Artículo 9.3.6. Condiciones de Regulación de Bajo Cubierta.

En general esta Ordenanza Particular MC, sobre la altura máxima Permitida se admiten áticos, exclusivamente bajo cubiertas, con las siguientes condiciones:

a) El plano de cubierta no superará una inclinación máxima del 50% de pendiente.

b) El plano de cubierta no superará una altura máxima de cumbrera de 3,50 m.

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

d) El plano de cubierta deberá apoyar sobre el último forjado y este 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.

e) Se prohíbe cualquier elemento arquitectónico que sobresalga de la envolvente de la cubierta definido en los apartados anteriores. Salvo los propios remates de cajas de escaleras y casetones, reguladas en las Normas Generales.

Artículo 9.3.7. 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.

Artículo 9.3.8. 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.

Los vuelos de las fachadas a los patios interiores, se regularán bajo los mismos criterios que los vuelos a la fachada exterior a la calle.

Artículo 9.3.9. Edificabilidad.

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

Artículo 9.3.10. 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.).

Artículo 9.3.11. Medianerías.

Será obligatorio el tratamiento de medianerías; de modo que no queden enfoscadas y pintadas sin más, sino que 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.

Artículo 9.3.12. 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.

Artículo 9.3.13. Aparcamientos.

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

No obstante, se permitirá reducir el número de plazas que resultan de aplicar las proporciones anteriores, en los siguientes casos:

a) Cuando la superficie de la parcela sea inferior a 500 m².

b) Cuando la forma o la topografía de la parcela impida un desarrollo capaz y adecuado para la viabilidad del aparcamiento.

c) Cuando los resultantes del estudio geotécnico del suelo y la naturaleza del mismo, obliguen a la aplicación de sistemas desproporcionados para la ejecución de sótanos.

Para estos casos, se presentará un estudio de viabilidad, que justifique una solución adecuada, donde se proyectarán el mayor número posible de plazas de aparcamientos.

En esta ordenanza particular, y cuando se proyecten estacionamientos en sótanos, se podrá exceder en 3,00 m la alineación establecida hacia el interior de la manzana urbana de que se trate, y solo exclusivamente bajo rasante.

Artículo 9.3.14. Usos.

Residencial y Compatibles según normas de regulación de usos.

Los patios de manzana deberán estar libres de edificaciones, permitiéndose solamente jardinería.

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

Artículo 9.3.15. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

Los huecos y vuelos de fachadas próximos a medianeras, deberán respetar una distancia mínima medida horizontalmente, de 1,00 m.

SECCIÓN CUARTA

NÚCLEO TRADICIONAL (NT)

Artículo 9.4.1. Tipología.

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

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

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

Artículo 9.4.2. Usos.

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

Artículo 9.4.3. Parcelación.

a) Se fija una parcela mínima de 100 m², 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 esta 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.

Artículo 9.4.4. Ocupación.

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

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

Es obligatoria la alineación de los edificios con la alineación oficial.

Se prohíben los patios abiertos a fachada.

a) Se admiten los patios interiores, en los cuales se podrá inscribir un círculo de diámetro 3,00 m, como mínimo, independientemente de la altura (PB+2+Bajo Cubierta).

b) Para las parcelas existentes con anterioridad a esta Revisión, de superficie inferior a 200 m² se permite la ocupación del 100% en todas las plantas.

c) Para las parcelas de superficie entre 200 m² y 250 m² de parcela neta, la ocupación máxima será de 200 m².

Artículo 9.4.5. 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.

Artículo 9.4.6. 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 prohíbe 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 este ático será de 3,00 m.

El espacio libre que resulta deberá tratarse como terraza descubierta.

f) Se prohíben 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.

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

h) Se prohíbe cualquier elemento arquitectónico que sobresalga de la envolvente de la cubierta definido en los apartados anteriores. Salvo los propios remates de cajas de escaleras y casetones, reguladas en las Normas Generales.

Artículo 9.4.7. Vuelos.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, admitiéndose únicamente balcones tradicionales en plantas altas, con un sa-

liente máximo de 0,40 m y separados de las medianerías una distancia mínima de 1,00 m.

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

Artículo 9.4.8. 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.

Artículo 9.4.9. Marquesinas.

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

Artículo 9.4.10. 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, sino que será obligatorio tratar las medianerías con los mismos materiales que las fachadas, debiendo quedar los astiales que conforman la parte de la cubierta, mediante un tratamiento diferenciador en fachada.

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

Artículo 9.4.11. 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 colores lisos, en umbrales, alféizares o zócalos (no admitiéndose el revestimiento total de fachada con las mismas).

Artículo 9.4.12. 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.

- Las pendientes de los tejados se realizarán de forma que oculten los astiales de los edificios colindantes.

Quedarán prohibidos:

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

Artículo 9.4.13. Aparcamientos.

Si bien no se hará con carácter obligatorio, dentro de la edificación se permitirán locales para aparcamiento en planta de sótano, en aquellas calles cuyo ancho permita la maniobra de salida, y no se encuentre afectada la calle por el Plan de Peatonalización del Casco Tradicional.

Artículo 9.4.14. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

Los huecos y vuelos de fachadas próximos a medianeras, deberán respetar una distancia mínima medida horizontalmente, de 1,00 m.

SECCIÓN QUINTA

VIVIENDA POPULAR (V.P.)

Artículo 9.5.1. Tipología.

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

Se establecen tres subtipos: VP-1, VP-2 y VP-3, diferenciados únicamente por la ocupación en planta.

Artículo 9.5.2. Parcelación.

a) En las parcelas edificadas con anterioridad a la Aprobación Inicial de este 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 a 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 m² de superficie, con una fachada mínima de 7,00 metros.

Artículo 9.5.3. Ocupación en planta.

Subtipo VP-1. El 100% en Planta Baja, y el 80% en Plantas Altas.

Subtipo VP-2. El 80% en Planta Baja, y el 80% en Plantas Altas.

Subtipo VP-3. El 60% en Planta Baja, y el 60% en Plantas Altas.

Para el subtipo VP-1, en las parcelas inferiores a 200 m², la ocupación puede ser del 100%.

Artículo 9.5.4. Rasantes.

Para delimitar la rasante, se dividirá la fachada en tramos de 10,00 m de longitud, el escalamiento resultante será considerado como la rasante a efectos de medición de alturas.

Artículo 9.5.5. Alturas.

a) La altura máxima permitida es de 3 plantas y 10,00 m. Sobre esta altura sólo se permitirá cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 50%.

b) La altura máxima se ha limitado a 2 plantas y 7,00 m en las áreas indicadas en el plano de zonificación. En estos casos, la parcela mínima será de 100 m², y se permitirá la propiedad horizontal.

c) Se permitirá el aprovechamiento del bajo cubierta con las limitaciones definidas en el artículo siguiente.

Artículo 9.5.6. Condiciones de Regulación de Bajo Cubierta.

En esta Ordenanza Particular VP generalmente se admiten áticos bajo cubierta sobre la altura máxima permitida siempre y cuando se cumplan/respeten las siguientes condiciones:

A) El plano de cubierta no superará una inclinación máxima del 50% de pendiente

B) El plano de cubierta no superará una altura máxima de cumbrera de 3,00 m.

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

D) El plano de cubierta deberá apoyar sobre el último forjado y este 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

E) Se prohíbe cualquier elemento arquitectónico que sobresalga de la envolvente de la cubierta definido en los apartados anteriores. Salvo los propios remates de cajas de escaleras y casetones, reguladas en las Normas Generales.

Artículo 9.5.7. Vuelos.

No se permitirá en ningún caso la construcción de cuerpos volados cerrados, así como cualquier tipo de vuelos en calles de anchura inferior a 5,00 m, exclusivamente se admitirán balcones tradicionales en plantas altas con un saliente máximo de 0,40 m y separados de las medianerías en una distancia mínima de 1,00 m.

Artículo 9.5.8. Cornisas.

Se autorizarán 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.

Artículo 9.5.9. 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.

Artículo 9.5.10. Alineaciones.

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

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

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.

Artículo 9.5.11. 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, alfézares o zócalos (no admitiéndose el revestimiento total de fachada con las mismas).

- Cubiertas de tejas (curva o plana). 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%.

- 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.

Artículo 9.5.12. Aparcamientos.

Aun no siendo de carácter obligatorio la implantación de aparcamientos, se permitirá la construcción de estos dentro de las edificaciones en planta sótano siempre y cuando las

calles en las que se encuentren ubicado permitan la maniobra de entrada y salida a los mismos.

Artículo 9.5.13. Usos.

Residencial y compatibles según normas de regulación de Usos.

Artículo 9.5.14. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

Los huecos y vuelos de fachadas próximos a medianeras, deberán respetar una distancia mínima medida horizontalmente, de 1,00 m.

SECCIÓN SEXTA

UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)

Artículo 9.6.1. Tipología.

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

Artículo 9.6.2. Usos permitidos.

Residencial Unifamiliar Aislada y compatibles.

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

Artículo 9.6.3. 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 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.

Artículo 9.6.4. 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 m² y 150 m²) podrá llegar hasta un máximo del 60%.

Artículo 9.6.5. 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.

Artículo 9.6.6. Edificabilidad.

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

Artículo 9.6.7. Separación a linderos públicos.

a) Las viviendas deberán separarse de la alienación oficial un mínimo de 3,00 m, 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 m.

d) Se permitirán garajes adosados al vial (máximo de 30 m²) con una fachada máxima de 4,50 m.

Artículo 9.6.8. Separación a linderos privados.

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

b) No obstante, en parcelas mayores a 300 m² 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 m² existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Revisión del Plan General, se permite el adosamiento a los linderos laterales.

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

Artículo 9.6.9. Aparcamientos.

Se obliga a reservar dos plazas de aparcamiento por vivienda proyectada, cubierta o descubierta, en el interior de cada parcela.

Artículo 9.6.10. Muros de cerramiento.

Se autorizan muros de cerramiento de parcelas, hasta un máximo de 2,20 m de altura, compuesto por una parte de fábrica, con un máximo de 1,00 m de altura y el resto por una malla metálica o elementos vegetales (transparentes). Esta altura se medirá en cada punto del terreno modificado que resulte de la implantación del edificio.

Artículo 9.6.11. Subtipos.

Además de la ordenanza general «UAS», se establecen tres subtipos denominados UAS1, UAS2, y UAS3 con las siguientes determinaciones:

Tipología:	UAS1	UNIFAMILIAR AISLADA.
	UAS2	UNIFAMILIAR AISLADA/ADOSADA
	UAS3	UNIFAMILIAR AISLADA
Parcela Mínima:	UAS1	500 m ²
	UAS2	500 m ²
	UAS3	800 m ²
Ocupación Máxima:	UAS1	20%
	UAS2	20%
	UAS3	25%
Edificabilidad	UAS	0,27 m ² t/m ² s
	UAS2	0,40 m ² t/m ² s
	UAS3	0,50 m ² t/m ² s

En el subtipo UAS2 se permiten agrupaciones libres de viviendas unifamiliares, con una densidad de 1 viv./200 m², así como, en el subtipo UAS1 para parcelas mayores de 3.000 m².

Artículo 9.6.12. 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 (2 plazas por vivienda).

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 prohíben 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.

Artículo 9.6.13. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

SECCIÓN SÉPTIMA

UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

Artículo 9.7.1. Tipología.

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

Se establecen 2 subtipos: UAD-1 y UAD-2.

Artículo 9.7.2. Usos permitidos.

Residencial Unifamiliar Adosada y compatibles.
Queda prohibido el uso comercial y/o industrial.

Artículo 9.7.3. 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 UAD-1: 100 m².

Subzona UAD-2: 200 m².

Artículo 9.7.4. Ocupación.

Se establecen los siguientes coeficientes de ocupación:

Subzona UAD-1: 60%.

Subzona UAD-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.

Artículo 9.7.5. 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.

Artículo 9.7.6. Edificabilidad.

Se establecen los siguientes coeficientes máximos de edificabilidad:

Subzona UAD-1: 1,20 m²/m²s.

Subzona UAD-2: 0,73 m²/m²s.

Artículo 9.7.7. Separación a linderos públicos y privados.

Las viviendas deberán separarse de la alineación oficial, es decir lindero público, un mínimo de 3,00 m, y a los linderos privados, la separación será de 4,00 m como mínimo.

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 m.

Se permitirán garajes adosados a vial (máximo de 30 m²) con una fachada máxima de 4,50 m.

Artículo 9.7.8. Aparcamientos.

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

Artículo 9.7.9. Muros de cerramiento.

Se autorizan muros de cerramiento de parcelas, hasta un máximo de 2,20 m de altura, compuesto por una parte fábrica, con un máximo de 1,00 m de altura y el resto por una malla metálica o elementos vegetales (transparentes). Esta altura se medirá en cada punto del terreno modificado que resulte de la implantación del edificio.

Artículo 9.7.10. Condiciones de agrupación.

a) Las agrupaciones no podrán superar la longitud de 50 m 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 2 plazas de aparcamientos por vivienda.

c) Las separaciones a linderos, citadas anteriormente, se medirán 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 m para cada plano.

e) Se prohíben 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 m.

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

Artículo 9.7.11. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

SECCIÓN OCTAVA

INDUSTRIAL

Artículo 9.8.1. Tipología.

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

- I-1. Industria-Escaparate.
- I-2. Industria-Media/Ligera/Servicios.

Capítulo Primero

INDUSTRIA ESCAPARATE (I-1)

Artículo 9.8.2. Industria Escaparate (I-1).

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

Serán edificios aislados, separados de los linderos.

Artículo 9.8.3. Parcela mínima.

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

- Superficie mínima: 500 m².
- Anchura de fachada: 15 ml.
- Que sea inscribible un círculo de 12 m de diámetro.

Artículo 9.8.4. Edificabilidad máxima.

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

Artículo 9.8.5. 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.

Artículo 9.8.6. Altura máxima.

La altura máxima será 2 plantas o 7,50 m de cornisa. Sobre esta altura se permite la cubierta, que en ningún caso sobrepasará la altura de 1,00 m hasta la cumbre.

Artículo 9.8.7. Separación a linderos.

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

Artículo 9.8.8. Vallas.

Si se construyen vallas de cerramiento de parcelas, estas deberán colocarse en la alineación oficial, y en los linderos privados. Podrán tener hasta un máximo de 2,50 m de altura, compuestos por una parte de fábrica de hasta 1,20 m 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.

Artículo 9.8.9. Aparcamientos.

En el interior de la parcela se dispondrán plazas de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 80 m²/edificados.

Artículo 9.8.10. 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 y/o Gasolineras (ver Sistemas Técnicos).
- Además, son compatibles en la misma edificación, las oficinas de cualquier tipo, con un máximo del 25% de la super-

ficie 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.

Artículo 9.8.11. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

Capítulo Segundo

INDUSTRIA MEDIA, LIGERA Y/O SERVICIOS (I-2)

Artículo 9.8.12. Industrial Media, Ligera y/o Servicios (I-2).

Comprende aquellas ordenaciones, localizadas en «polígonos industriales» destinadas a albergar actividades de industria ligeras, media y servicios de carácter industrial. Prácticamente debido al desarrollo del municipio de Fuengirola lo que queda de este suelo está en la Loma.

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

Artículo 9.8.13. Parcela mínima.

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

- Superficie mínima: 250 m².
- Ancho fachada: 10 ml.
- Que sea inscribible un círculo de 10 m de diámetro.

Artículo 9.8.14. Edificabilidad máxima.

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

Artículo 9.8.15. Ocupación máxima.

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

Artículo 9.8.16. Altura máxima.

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

- 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.

Artículo 9.8.17. Vallas.

Para el caso de una ocupación menor del 100%, si se construyen vallas de cerramiento de parcelas, estas 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.

Artículo 9.8.18. Aparcamientos.

Se reservará en el interior de la edificación, patios o parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados.

Artículo 9.8.19. 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.

Artículo 9.8.20. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

SECCIÓN NOVENA

ORDENANZA COMERCIAL (CO)

Artículo 9.9.1. Definición.

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial –procedentes o no de la zonificación de planes parciales–, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable Programado u Ordenado. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

No obstante, y sin perjuicio de esta ordenanza, se han ordenado en fichas los equipamientos comerciales más significativos.

Artículo 9.9.2. Parcela mínima.

La parcela mínima se establece en 400 m².

Ancho mínimo fachada: 10 ml.

Ancho mínimo medio: 15 ml.

Artículo 9.9.3. Parcela máxima.

La parcela máxima edificable será de 5.000 m².

Artículo 9.9.4. Edificabilidad máxima.

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

Artículo 9.9.5. Ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 60%.

Artículo 9.9.6. Altura máxima.

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

Artículo 9.9.7. 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.

Artículo 9.9.8. Usos.

- El uso dominante es el comercial además de los compatibles de hostelería y oficinas.

- Otros usos compatibles. Socioculturales, deportivos y públicos-administrativos.

Artículo 9.9.9. 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 prohíbe 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 m² t/m² 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 m² de edificación, dentro de la parcela.

Artículo 9.9.10. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

SECCIÓN DÉCIMA

ORDENACIÓN SINGULAR (OS)

Artículo 9.10.1. Definición.

Esta ordenanza regula el desarrollo de conjuntos edificatorios caracterizados por la libertad de composición y la diversidad de usos y tipologías 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 Sectorizado.

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 Superficie 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 parcela

PB+2 – máximo - 25%

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 m² 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.

SECCIÓN UNDÉCIMA

ORDENANZA HOTELERA (EH)

Artículo 9.11.1. Definición.

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 las parcelas calificadas de:

BA, BM, U, NT, VP en este Plan General, sean de suelo Urbano O 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 Primera 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.

Artículo 9.11.2. Condiciones particulares.

- BA (Bloque Abierto):

Ocupación Máxima : 65%

Edificabilidad Máxima : 2,70 m²t/m²s

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.

- BM (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 (Núcleo 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.

SECCIÓN DUODÉCIMA

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO O ESCOLAR (EE)

Artículo 9.12.1. Tipología.

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

Artículo 9.12.2. 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 pueden ser compatibles los usos como escuela de idiomas, cultura en general, escuelas especializadas, etc.

Artículo 9.12.3. Ocupación.

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

Artículo 9.12.4. Parcelación.

No se limita el tamaño de las parcelas.

Artículo 9.12.5. Edificabilidad máxima.

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

Artículo 9.12.6. Altura máxima.

No se limita altura.

Artículo 9.12.7. Separación a lindero privado.

Disposición de la edificación.

Artículo 9.12.8. Separación a lindero público.

Será de 3,00 metros como mínimo.

Artículo 9.12.9. Disposición de la edificación.

Se prohíben medianerías al descubierto

Artículo 9.12.10. Separación entre edificios de una misma parcela.

No podrá ser menor de la altura del mayor.

SECCIÓN DECIMOTERCERA

EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)

Artículo 9.13.1. Tipología.

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

Artículo 9.13.2. Usos.

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

Artículo 9.13.3. Ocupación.

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

Artículo 9.13.4. Parcelación.

No se limita el tamaño de las parcelas.

Artículo 9.13.5. Edificabilidad máxima.

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

Artículo 9.13.6. Altura máxima.

No se limita altura.

Artículo 9.13.7. Separación a linderos privados.
Será de 4 metros como mínimo en todos los casos.

Artículo 9.13.8. Separación a linderos públicos.
Los edificios podrán alinearse al vial o espacios libres públicos; o bien separarse de estos linderos un mínimo de 3 metros.

Artículo 9.13.9. Separación entre edificios de una misma parcela.
No podrá ser inferior a la altura del mayor.

Artículo 9.13.10. Aparcamientos.
Será obligatorio prever 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m² edificables dentro de la superficie neta de la parcela.

Artículo 9.13.11. Disposición de la edificación.
Se prohíben medianerías al descubierto

SECCIÓN DECIMOCUARTA

EQUIPAMIENTO CULTURAL (EC)

Artículo 9.14.1. Tipología.
No se establece el tipo de edificación al tener como objetivo el uso cultural, dentro de las necesidades propias del equipamiento.

Artículo 9.14.2. Usos.
Se autoriza el uso cultural en todas sus excepciones (cultural, recreativo, etc.).

Artículo 9.14.3. Ocupación.
No se fija ocupación máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.14.4. Parcelación.
No se limita el tamaño de las parcelas.

Artículo 9.14.5. Edificabilidad máxima.
No se fija edificabilidad máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.14.6. Altura máxima.
No se limita altura.

Artículo 9.14.7. Separación a linderos privados.
Será de 4 metros como mínimo en todos los casos.

Artículo 9.14.8. Separación a linderos públicos.
Los edificios podrán alinearse al vial o espacios libres públicos; o bien separarse de estos linderos un mínimo de 3 metros.

Artículo 9.14.9. Separaciones entre edificios de una misma parcela.
No podrá ser inferior a la altura del mayor.

Artículo 9.14.10. Aparcamientos.
Será obligatorio prever 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m² edificables dentro de la superficie neta de la parcela.

SECCIÓN DECIMOQUINTA

EQUIPAMIENTO RELIGIOSO (ER)

Artículo 9.15.1. Tipología.
No se establece el tipo de edificación, al tener como objetivo el uso religioso.

Artículo 9.15.2. 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 m² por cada instalación; y los asociativos y culturales.

Artículo 9.15.3. Ocupación.
No se fija ocupación máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.15.4. Edificabilidad máxima.
No se limita la edificabilidad máxima.

Artículo 9.15.5. Altura máxima.
No se limita la altura máxima.

Artículo 9.15.6. Disposición de la edificación.
Se prohíben las medianerías al descubierto.

Artículo 9.15.7. 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.

SECCIÓN DECIMOSEXTA

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)

Artículo 9.16.1. Tipología.
Instalaciones propias del uso específico.
Solo se permitirán edificaciones auxiliares relacionadas directamente con tal uso.

Artículo 9.16.2. Usos permitidos.
Los únicos usos permitidos serán los recreativos y deportivos, además de los propios de las zonas verdes y espacios libres.

Artículo 9.16.3. Edificabilidad.
No se fija edificabilidad máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.16.4. Ocupación máxima.
No se fija ocupación máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.16.5. Altura máxima.
No se fija altura máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.16.6. Separación a linderos privados.
Se establece una separación mínima de 4 metros a los linderos privados.

Artículo 9.16.7. Separación a linderos públicos.
Deberá mantenerse una separación mínima de 3 metros a la alineación del vial o espacios libres públicos.

Artículo 9.16.8. Separación entre edificios de una misma parcela.
No podrá ser inferior a la altura del mayor.

SECCIÓN DECIMOSÉPTIMA

SISTEMAS TÉCNICOS

Artículo 9.17.1. Definición.
Se denomina así el conjunto de elementos de infraestructura básica, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, eliminación de residuos sólidos, suministro de energía

eléctrica y estaciones de servicio para el suministro de carburantes, 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.

- Suministro de carburantes.

Se refiere a Estaciones de Servicios y Gasolineras, incluyendo el comercial complementario.

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.

En cuanto a las estaciones de servicio para carburantes de automóviles, la titularidad es de dominio privado.

SECCIÓN DECIMOCTAVA

ZONA VERDE PÚBLICA

Artículo 9.18.1. 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.

Artículo 9.18.2. 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 m² 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.

Artículo 9.18.3. 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.

- Además, las Zonas Verdes Públicas, 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.

SECCIÓN DECIMONOVENA

ESPACIOS LIBRES

Artículo 9.19.1. 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.

Artículo 9.19.2. 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.

SECCIÓN VIGÉSIMA

ORDENANZA DE CONSOLIDACIÓN

Artículo 9.20.1. 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 de este Plan General, complementándose con el resto de la Normativa Urbanística expresada para estos casos.

Se distinguen dos casos:

1. Edificios erigidos con anterioridad a este Plan General, que incumplen las limitaciones de altura, edificabilidad o separación a linderos.

2. Edificios erigidos con arreglo a este Plan General, 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 un tratamiento del edificio, y así sucesivamente.

Es palpable que sin una normativa que regule estos 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 estos edificios están en su primer periodo de vida, y destinados a usos residenciales, tanto para vivienda permanente como para alojamiento de tipo turístico, por ello en caso de duda nos remitimos al apartado de Edificios fuera de Ordenación de estas Normas Urbanísticas.

Sin embargo, la aplicación de esta 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 estas 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.

Artículo 9.20.2. Ámbito de aplicación.

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

Artículo 9.20.3. 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.

SECCIÓN VIGÉSIMO PRIMERA

PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 9.21.1. 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.

SECCIÓN VIGÉSIMO SEGUNDA

PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

Artículo 9.22.1. 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.

SECCIÓN VIGÉSIMO TERCERA

ORDENANZA DE APARCAMIENTOS EN EDIFICIOS

Artículo 9.23.1. Definición y condiciones particulares.

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 este problema en lo posible. Para ello se contempla la posibilidad de destinar edificios en altura a estos usos de aparcamiento.

A tal efecto, se han redactado fichas que recogen las características de algunos edificios singulares (O.S.) destinados a este 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 m².

Los edificios que se desarrollen acogidos a esta 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 estos 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 lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.

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

5. Como mayor definición son de aplicación las condiciones generales y particulares de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 9.23.2. Otras normas generales de la Ordenanza de Aparcamiento.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación, expresadas en el Título anterior.

TÍTULO DÉCIMO

NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización y a la implantación de nuevas infraestructuras que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

De igual modo, se aplicarán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización, que de conformidad con la Ley 7/2002, deben redactarse en el plazo máximo de dos años para desarrollar las previsiones del presente Título y del resto de determinaciones del presente Plan General relacionadas con las condiciones de las obras de urbanización.

Las mencionadas Ordenanzas serán de aplicación supletoria, y con el carácter de ordenanzas urbanísticas, las disposiciones sobre condiciones de la urbanización que se contienen en estas Normas Urbanísticas. De igual modo, la regulación contenida en estas Normas, servirá de criterios y directrices para la elaboración de las futuras Ordenanzas Municipales en la materia.

En todo caso, las Ordenanzas Municipales que deben elaborarse deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una Ordenanza y que, por tanto, tiene

el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquellas.

Artículo 10.1.2. Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen, y en su caso, de los Estudios de Detalle.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la viabilidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, así como proyectos a las instalaciones de islas de recogida de residuos sólidos urbanos, gas natural, canalizaciones de segundo operador, canalizaciones de reserva para instalaciones, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado, y amueblamiento de parques y jardines públicos) en un Suelo Urbano No Consolidado.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y encuentros con la ciudad existente.

En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo 10.1.3. Contenido de las Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son:

a) Las de viabilidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, bornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda al Suelo Urbano No Consolidado.

c) Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de esta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliar de agua potable.

d) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.

e) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.

f) Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.

g) Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

h) Obras de instalación de Islas Ecológicas para la recogida seleccionada de residuos sólidos urbanos, que será a costa del Promotor.

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad. Deberán justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando proyecto de dotación de infraestructura y obras de sus acometidas e injerencias, hasta donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos suministros.

Artículo 10.1.4. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en este Título y de las Ordenanzas Municipales que la desarrollen. Hasta tanto se aprueben éstas, serán de aplicación las condiciones de la Obra de Urbanización de las presentes Normas.

Artículo 10.1.5. Documentación y contenido del Proyecto de Urbanización o de Obras.

Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:

1. Memoria.

Este documento ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecer una exposición clara y concluyente de la adecuación del proyecto a los planeamientos que sirvieron de base a su redacción.

Se desglosará en los siguientes capítulos: Memoria descriptiva y Memoria justificativa.

a) Memoria descriptiva.

Contendrá la exposición y justificación de los criterios en que se basa el estudio, indicará los datos previos y métodos de cálculo, cuyo detalle y desarrollo incluirá en anejos separados. Quedarán justificadas las soluciones adoptadas en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas y cada una de las obras proyectadas.

b) Memoria justificativa o Anejos a la Memoria.

Contendrá los criterios e hipótesis que justifican los elementos constructivos proyectados, debiendo detallarse cuantos cálculos ha sido preciso realizar para justificar la capacidad o resistencia de las soluciones adoptadas.

2. Planos.

En este documento se incluirá toda la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto.

Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.

a) Planos de información.

Se desarrollarán sobre topográfico oficial, a escala mínima 1:1.000 y con curvas de equidistancia de un (1) metro, referido a las coordenadas UTM de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose en cuantas hojas sea preciso, se fijen:

a.1. Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.

a.2. Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.

a.3. Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.

a.4. La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.

b) Planos de proyecto.

A escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos que sea competencia del proyecto de la siguiente relación:

b.1. Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b.2. Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.

b.3. Plano topográfico modificado.

b.4. Plantas y perfiles longitudinales de las redes de servicios e infraestructuras que comprende el punto 2 del artículo 3.4.3 y de las conexiones externas.

b.5. Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.

b.6. Plano de arbolado, arbolado y mobiliario urbano.

b.7.) Planos de estructuras y detalles constructivos.

3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento.

Contendrá las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.

En los pliegos de condiciones habrá de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Oficina Municipal de Urbanismo establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

4. Presupuesto.

Este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.

Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos.

5. Un programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo, de carácter indicativo.

6. Salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar.

El citado estudio, así como el plan de obra a que se refiere el apartado anterior, podrá incluirse dentro del capítulo correspondiente a la Memoria justificativa del proyecto.

En los proyectos generales, así como en los de obras ordinarias que comprendan más de un grupo de obras de urbanización de los relacionados con el artículo 5.2.10, cada uno de ellos constituirá un Capítulo independiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales.

Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

Artículo 10.1.6. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Fuenigrola.

En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere. De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Las obras de urbanización en las Actuaciones Asistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

Artículo 10.1.7. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

a) En metálico.

b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en el Suelo Urbano No Consolidado objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

c) En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

d) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

e) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera del Suelo Urbano No Consolidado

objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aún cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

Artículo 10.1.8. Recepción de las Obras de Urbanización, Dotación de Infraestructuras e Instalaciones.

La recepción de las obras de urbanización y las de dotación de infraestructuras e instalaciones, corresponden al municipio.

La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.

La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente Acta de Recepción.

Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual solo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

Artículo 10.1.9. Permisos y autorizaciones administrativas.

Todos los Proyectos de Urbanización, que sean presentados a tramitación como desarrollo de este Plan General, incluirán para tramitar la Aprobación Inicial de los mismos, los permisos y autorizaciones administrativas positivas en respuesta a las solicitudes ante los organismos competentes, que para el desarrollo del Proyecto de Urbanización sean necesarios.

Los Proyectos de dotación de infraestructuras e instalaciones, no requerirán tramitación de información pública, pero necesitan de la correspondiente Licencia Municipal.

Los Proyectos técnicos que desarrollen las obras que sean necesarias de complemento al Proyecto de Urbanización o dotación de infraestructuras e instalaciones, tales como conexiones con la Autovía y red viaria principal, puentes o pasos subterráneos, encauzamiento o embovedado de arroyos, tendido de líneas eléctricas, soterramiento de líneas eléctricas, conexiones con la red principal de abastecimiento de agua, red de gas natural para la urbanización e infraestructura de telecomunicación, etc., además de estar redactados por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional al que pertenezca, tendrán concedidas su autorización por los Organismos correspondientes de la Administración.

SECCIÓN SEGUNDA

RED VIARIA

Artículo 10.2.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten

en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

De igual modo se aplicarán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización, que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002, deben redactarse en el plazo máximo de dos años para desarrollar las previsiones del presente Título y del resto de determinaciones del presente Plan General relacionadas con las condiciones de las obras de urbanización.

Hasta tanto se aprueben las mencionadas Ordenanzas, serán de aplicación supletoria, y con el carácter de ordenanzas urbanísticas, las disposiciones sobre condiciones de la urbanización. De igual modo, la regulación contenida servirá de criterios y directrices para la elaboración de las futuras Ordenanzas Municipales en la materia.

En todo caso, las Ordenanzas Municipales que deben elaborarse deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una Ordenanza, y que por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquellas.

Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 293/2009, de 7 de julio, o norma que lo sustituya.

Artículo 10.2.2. Condiciones de diseño del viario.

Los tipos de vías corresponden a los marcados en los planos de Calificación y Gestión de los sectores, fijándose los siguientes anchos mínimos:

Calzadas de un solo sentido: 3,00 m.

Con aparcamiento en línea: 5,00 m.

Con aparcamiento en batería: 7,50 m.

Calzadas de doble sentido: 5,00 m.

Aceras: 2,00 m.

El radio mínimo del eje de calle será de 25 m, permitiéndose la intersección ortogonal de calles. En las zonas consolidadas el radio mínimo del encintado de bordillo será igual a la anchura de la acera más estrecha. En suelo Urbanizable y en vías de nueva creación dentro del Suelo Urbano, el radio mínimo será de 6 m.

La pendiente máxima admisible será del 12%, permitiéndose hasta el 14% en tramos cortos, y únicamente cuando por la topografía del terreno no sea posible otra menor, para lo cual deberá presentarse documentación gráfica justificativa.

Cuando la pendiente supere el 12%, se adoptarán medidas para evitar el deslizamiento (granulometrías apropiadas en el firme, estrías, etc.).

La pendiente mínima admisible será del 0,5%.

Se dispondrá acuerdos verticales en los cambios de rasante, con un radio mínimo de 80 m.

El tamaño de las celdillas para automóviles será de 4,50 m x 2,20 m como mínimo. La superficie mínima por plaza se atenderá en todos los casos a lo preceptuado en el Reglamento de Planeamiento.

En aceras de anchura mayor a 1,50 m se preverán alcorques. Estos alcorques irán protegidos por elementos que permitan el tránsito peatonal, y deberán dejar un espacio libre mínimo de 1,20 m para el paso.

La separación entre alcorques será de 5 m.

Se preverán hidrantes en acera, según se indica en la siguiente tabla y conforme a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza Municipal.

Tipo de Edificación	Obligatoriedad de hidrantes
Vivienda Plurifamiliar	Cuando su superficie construida sea mayor de 2.000 m ²
Establecimientos Hoteleros	Cuando se superen 75 camas
Centros Docentes	Cuando su capacidad sea superior a 300 alumnos
Garajes y aparcamientos	Cuando su capacidad sea superior a 25 vehículos o su superficie construida sea mayor de 1.000 m ²
Centros Comerciales	Cuando su superficie construida sea mayor de 1.000 m ²

Urbanizaciones	1 por cada 200 ml de vial
----------------	---------------------------

Se preverán alojamientos para contenedores en lugares con acceso directo desde la calzada, conforme a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza Municipal.

Artículo 10.2.3. Criterios paisajísticos para el diseño y planificación de las actuaciones urbanísticas.

El diseño y planificación de las actuaciones urbanísticas deberá realizarse mediante un «Estudio de Ordenación Paisajística» que se incorporará a los proyectos de urbanización.

El «Estudio de Ordenación Paisajística» contendrá, en cualquier caso, las siguientes determinaciones:

a) Ordenar los espacios no edificados, como identificación medioambiental del lugar, integrando las formas de lo natural y lo artificial, vegetación, ecosistemas, arboricultura, conos visuales..., dentro de un proyecto global de unidades paisajísticas.

b) Prevenir y solucionar los efectos significativos sobre el drenaje natural, en especial, los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en su estado natural.

c) Evitar los efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos y reducir la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.

d) Adaptarse a la topografía existente, propiciando la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno.

e) Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos integrados en un proyecto unitario de equilibrio climático y medioambiental.

f) Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xérica, identificando proyectualmente su colocación y efecto.

g) Garantizar el libre tránsito de la fauna, evitándose los cerramientos que impidan su movilidad.

Artículo 10.2.4. Características de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos.

Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de 2,00 m, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de 1,50 m. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual a 2,00 m, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, las placas y demás elementos volados de señalización, tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 m, para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

Los postes de señalización de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán disponerse en el tercio del acerado reservado para estos usos, de forma que permitan el cómodo tránsito de los peatones, especialmente de invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y manteniendo siempre como mínimo una anchura libre de obstáculos de 1,90 m. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de 2,00 m.

En las obras de Reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de 1,40 m. En los casos en que por «imposibilidad física», en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,40 m, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de «calle de circulación compartida».

Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de itinerarios peatonales y espacios libres. Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. Llevarán pasamanos doble en ambos lados. La pendiente longitudinal máxima será del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 m, donde se puede llegar al 10% en casos excepcionales. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco centímetros, en un número máximo de diez peldaños entre rellenos, que deberán tener una anchura mínima de ciento veinte centímetros. En accesos de un solo escalón podrán disponerse rampas hasta un 60% de pendiente solo para el caso concreto de salvar un único desnivel de hasta 12 cm, entre el exterior y el interior de un edificio, excluyendo su utilización en cualquier otro caso.

Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, o marmolillos, tendrán una altura recomendable de 60 cm, y una luz libre mínima entre ellos de 150 cm.

Los órganos que tienen encomendada la gestión del espacio público deberán cumplimentar los criterios anteriores y adoptarán las medidas precisas para que los espacios públicos cuenten con los itinerarios libres de obstáculos adecuados.

Las condiciones exigidas en este artículo relacionadas con la eliminación de barreras en la obra de urbanización podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Artículo 10.2.5. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse

mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 10.2.6. Plantaciones de arbolado y jardinerías.

Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra en número adecuado al espacio urbano en el que se localicen y dispuestos en función de las características de la especie a plantar de modo que se secuencie proporcione la mayor sombra posible; el número a plantar será como mínimo cada 8 metros en cada acera; no obstante, si la especie a plantas aconseja un número menor, los ejemplares sobrantes se plantarán en las zonas ajardinadas del ámbito conforme a las indicaciones del Servicio Municipal Competente. De igual modo, de estimarse necesario por el Departamento técnico de Arquitectura y Urbanismo, será obligado instalar bancos en las aceras cada 30 metros; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería, los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no solo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protección que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afeción al arbolado existente.

En los Proyectos de Urbanización, el tamaño del arbolado será de un perímetro que asegure su supervivencia. Con carácter orientativo, se establecen los siguientes perímetros mínimos:

- Arbolado para alineación de vías principales y secundarias: perímetro mínimo 22-24 cm.
- Arbolado en viales distribuidores y locales: perímetro mínimo 18 cm.

Los árboles serán preferentemente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano. Se primarán la implantación de especies autóctonas.

Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.

Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas tech-line para el suministro de agua a las superficies y praderas.

Artículo 10.2.7. Pavimentación de las Vías Públicas.

La naturaleza y espesor del tipo de firme a emplear dependerá, fundamentalmente, de los siguientes parámetros:

- La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico a soportar.
- La naturaleza del terreno.

Las secciones estructurales mínimas del firme se realizarán sobre la explanada una vez compactada y compactada y comprobada por el Servicio Municipal correspondiente y serán las siguientes:

Firme rígido: Base granular de 15 cm compactada al 100% Próctor Modificado y pavimento de hormigón (en masa con espesor de 20 cm o armado mediante mallazo electrosoldado de 15 x 15 x 5 con espesor de 15 cm).

Firme flexible: Subbase de zahorra natural de 20 cm de espesor, base de zahorra artificial de 20 cm, compactadas al 100% Próctor Modificado y 10 cm de mezcla asfáltica en caliente S-12, extendida y compactada.

Se podrán utilizar bordillos de piedra natural o prefabricados de hormigón con las dimensiones mínimas especificadas en los cuadros anexos. Los que delimitan la calzada con las aceras serán obligatoriamente del tipo B-1, con los aparca-

mientos, el mismo bordillo tendido; con medianas del tipo B-2 o BJ-2. La recogida de pluviales en forma superficial (esco-rrentías) se efectuará mediante el cunetin normalizado y la delimitación de parterres y jardinería mediante los tipos B-2, B-R y BJ-1. En las edificaciones de nueva planta y en las ampliaciones rehabilitaciones o reformas que tengan carácter de obra mayor, el promotor vendrá obligado a la reposición de bordillos y aceras en correspondencia con fachadas, de acuerdo a las indicaciones del Servicio Municipal correspondiente.

Las aceras se podrán construir, según indicación municipal, de las dos formas siguientes:

Soladas: Con baldosa normalizada, en función del emplazamiento de la acera, sobre base de hormigón en masa de 15 cm de espesor.

De hormigón coloreado: Con solera de hormigón de 15 cm de espesor y terminación fratasado, en color.

Los rebajes para accesos a aparcamientos y las rampas para eliminación de barreras arquitectónicas se realizarán conforme a lo dispuesto en la normativa vigente. No se permiten en las aceras rejillas de ventilación de sótanos (patios ingleses) ni peldaños o rampas para el acceso a los edificios. En las edificaciones de nueva planta y en las ampliaciones rehabilitaciones o reformas, el promotor vendrá obligado a la reposición de acerado (con todos sus elementos) en correspondencia con fachadas, de acuerdo a las indicaciones del Servicio Municipal correspondiente.

Artículo 10.2.8. Calles de circulación compartida.

Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco metros de manera perceptible.

Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación, y en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de peatones.

Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separará y diferenciarán de los destinados a la circulación.

Artículo 10.2.9. La Reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.

La Reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutarán de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

Los Proyectos de reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

Artículo 10.2.10. Vías para Bicicletas.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia. Hasta tanto se aprueben éstas, serán de aplicación lo dispuesto en estas normas.

Se señalarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de los acerados y calles peatonales.

En las estaciones del Ferrocarril, en el Intercambiador de autobuses y en aquellas zonas de mayor concentración para estacionamientos, se habilitarán consignas «ad hoc» para bicicletas, especialmente en zonas escolares y comerciales. De igual modo se habilitarán estas consignas en la ejecución de todas las dotaciones de equipamientos públicos calificadas de Sistemas Generales o al Servicio del Barrio.

Los Proyectos de Urbanización y de Reurbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada diez de aparcamientos en superficie.

Artículo 10.2.11. Aparcamientos para personas con movilidad reducida

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 50 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,60 m, pudiendo ser de 2,60 m cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida), exista un espacio libre mínimo de 1,00 m de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de 5,00 m. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada de nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

SECCIÓN TERCERA

INFRAESTRUCTURAS

Artículo 10.3.1. El dimensionamiento y trazado de Redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las correntías.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Artículo 10.3.2. Red de abastecimiento.

Captación.

La captación de agua podrá ser exclusiva del núcleo a abastecer, compartida entre varios núcleos o derivada de una red previamente establecida.

En los proyectos de abastecimiento en los que se incluyan obras de captación comprendidas en los dos primeros casos, se justificará mediante documento oficial, que los aforos realizados en estiaje posibilitan el suministro del caudal requerido. Igualmente se acreditará la cesión o expropiación de las aguas, si son de propiedad privada o la concesión administrativa si son de dominio público. Debiendo acreditar en todos los casos estar en posesión de las autorizaciones para la expropiación por parte de los organismos correspondientes.

En el caso de derivación de una red establecida con anterioridad, se cumplirán además todas las disposiciones que determine la compañía suministradora o el organismo correspondiente, el cual, a su vez, se comprometerá a suministrar el caudal autorizado, garantizando su continuidad.

Calidad del agua.

También se adjuntará en los proyectos de abastecimiento que incluyan obras de captación, un certificado oficial sobre la posibilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

Se determinará la potabilidad del agua según lo especificado en las Normas de Potabilidad de las Aguas contenidas en el Código Alimentario.

Si las aguas de que puede disponer no reúnen las condiciones mínimas de potabilidad, se procederá a su depuración o corrección por los procedimientos que sean pertinentes. En este sentido se adjuntará proyecto completo de depuración al proyecto de abastecimiento (o de urbanización).

Como norma general, el agua carecerá de gérmenes patógenos. Será obligatoria la cloración previa al suministro a la red de distribución, por lo que en los proyectos aludidos se incluirá la partida correspondiente. Las obras de captación incluirán las medidas de protección y anticontaminación que sean necesarias.

Dotaciones.

En cada caso concreto se estimarán las características de los núcleos a abastecer desde el punto de vista de sus necesidades hídricas, teniendo en cuenta el volumen de población y su situación, su progresividad o regresividad, las variaciones estacionales, el factor turístico, la localización industrial, el régimen de aportaciones la calificación residencial, etc. El proyectista determinará en cada caso y en función de los factores señalados, las dotaciones de cálculo que en cualquier caso vendrán limitadas por las disponibilidades reales de agua.

Si esta no es condición limitativa, se recomienda una dotación mínima de 250/hab/día. El mínimo no deberá ser inferior en ningún caso a 200/hab/día. El suelo calificado de residencial unifamiliar aislado el mínimo no bajará de 250 hab/día.

Para zonas o polígonos de localización industrial, la dotación mínima a considerar será de 50 m³/día por hectárea bruta.

Almacenamiento y regulación.

La capacidad mínima del almacenamiento será igual, como mínimo, al consumo del día medio; no obstante, se recomienda dimensionar los depósitos para que su capacidad sea igual al consumo del día máximo, que se puede estimar en vez y media el consumo del día medio.

Cuando el depósito regulador sea único, constará de dos cámaras iguales e independientes, con objeto de prever averías, operaciones de limpieza, etc., sin necesidad de interrumpir el servicio.

Si no existiera cota suficiente para alimentar a todo el núcleo con la presión necesaria, se recurrirá a la instalación de depósitos elevados o de grupos hidroneumáticos, solución esta que puede ser aconsejable en pequeñas poblaciones.

Todas las edificaciones estarán dotadas de almacenamiento propio, en forma de aljibe o depósitos elevados, de forma que la capacidad total sea de 1 m³/vivienda como mínimo.

En el caso de edificaciones próximas al mar, dotadas de aljibe, la solera de este tendrá una cota superior a la máxima del nivel de mar (PMVE), a no ser que las filtraciones de agua salada estén cuidadosamente estudiadas y evitadas.

Red de distribución.

La red de distribución se dimensionará considerando el consumo del día medio repartido en seis horas, con lo que se obtiene un caudal punta, de cuatro veces al caudal medio horario, la red de distribución resultante tendrá un diámetro mínimo de 180 mm.

No obstante en algunos casos de características muy limitadas, que se justificarán técnicamente, podrá ser aconsejable

sejable o admitirse un dimensionamiento considerando un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario (consumo supuesto repartido en diez horas), con un mínimo de 80 mm de diámetro para las tuberías.

La red de distribución adoptará el sistema de red en malla.

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. Opuestamente, no deberán superarse presiones de 60 m.c.a. en ningún punto de la red; esto se evitará mediante el escalonamiento de los depósitos suministradores o bien, mediante la intercalación de válvulas de reducción.

En zonas de elevada densidad de población se recomienda no utilizar tubos metálicos, sino de fundición en la red de distribución.

En la ejecución de obras de urbanización, se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliaria que servirán cada una de ellas como máximo a dos parcelas, con sus ramales y llaves, antes de la extensión de pavimento acerado.

Siempre que sea posible, la red discurrirá bajo acerado o en zona verde. El recubrimiento mínimo será de 20 cm, si esto no es posible, el proyectista estimará la procedencia y tipo de protección aconsejable, por esta u otras causas.

Se procurará evitar en lo posible los puntos altos y bajos en la red, considerando el perfil longitudinal. No obstante, en los puntos altos que resulten se colocará una ventosa y en los bajos las válvulas de desagüe que procedan para el vaciado total de la red.

Se colocarán bocas de riego e incendio a distancias no superiores a 50 m y 200 m, respectivamente, las cuales serán tenidas en cuenta en los cálculos considerando que pueden estar tres de ellas en funcionamiento simultáneo proporcionando un caudal de 5/seg. por unidad.

También se tendrán en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, piscinas, centros cívicos, etc.

Las arquetas para registros y alojamiento de válvulas serán del tipo que utilice el organismo técnico responsable del servicio.

Las canalizaciones con diámetro inferior a 110 mm. se podrán realizar en polietileno de alta densidad PN16 atmósferas. A partir de 110 mm de diámetro se utilizarán, tuberías de fundición PN16 atmósferas, con uniones por junta elástica. Las válvulas de corte serán de compuerta con cierre elástico. El diseño de las instalaciones y los materiales a emplear se ajustarán a las indicaciones del Servicio Municipal correspondiente o del concesionario del mismo.

Explotación.

El servicio de mantenimiento vaciará periódicamente la red y depósitos para su limpieza, así como mantendrá en perfecto estado de funcionamiento todas las instalaciones.

Es obligatoria la instalación de contadores domiciliarios para racionalizar la gestión de cobro de las tarifas.

También se recomienda la gestión mancomunada de los sistemas de abastecimiento que comprendan varios núcleos o municipios.

Modificaciones o ampliaciones de la Red.

Los Proyectos que incluyan el trazado de nuevas redes, o modificaciones sustanciales de las existentes, deberán contar con la aprobación previa de la Compañía Suministradora o Servicio de Explotación

Artículo 10.3.3. Las condiciones de potabilidad.

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de población deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 10.3.4. Del almacenamiento y capacidad de los depósitos. Instalaciones especiales.

En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrá de depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna a cargo del promotor, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para un día de alma-

cenamiento más la reserva para incendio y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

En cuanto a su construcción y la de instalaciones y elementos especiales, como estaciones de bombeo, caseta de válvulas, contadores, rebosaderos..., deberá cumplirse lo especificado en los Pliegos de Condiciones.

Artículo 10.3.5. Saneamiento.

Redes de Evacuación.

Se recomienda la utilización de un sistema separativo cuando sea posible verter con facilidad al mar o a cauces naturales y cuando se trate de zonas de baja edificabilidad (menos de 0,30 m³/m²)

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

En algún caso concreto podrá emplearse el sistema de red única para aguas residuales con la limitación de que las cuencas parciales de recogida tengan una superficie inferior a 5 ha. Y las condiciones de evacuación en las calles, con suficiente pendiente y mediante cunetas, cruces pasos bajo calzada, etc., sean favorables.

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

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

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

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

Las velocidades habrá de estar comprendidas entre 0,6 m/seg.

Con carácter general se establece el diámetro mínimo de la red de aguas residuales en 300 mm, admitiéndose un diámetro de 200 mm exclusivamente en las cabeceras de redes destinadas a la evacuación de fecales en zonas de viviendas unifamiliares. Las acometidas domiciliarias tendrán un diámetro mínimo de 200 mm.

Las tuberías de saneamiento serán de P.E. con rigidez SN-8.

Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de ramales y cambios de sección. La distancia máxima admisible entre dos pozos consecutivos será de 50 m, y se evitarán los cambios de dirección a 90°.

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

En el caso de que estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, esta discurrirá a esta inferior a la de aquella, cumpliéndose que las separaciones entre las generatrices exteriores de ambas, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sean superiores a 50 cm

Cuando esto no sea posible por falta de espacio se adoptarán las medidas de aislamiento convenientes.

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

En las obras de urbanización, antes de la extensión del pavimento, se colocará un absorbedor de calzada cada 200 m² de calle como mínimo. Todos los absorbedores irán provistos de sifón en acometida a la red.

Como norma general, cuando existe recogida de aguas pluviales se colocará un absorbedor de calzada cada 200 m² de calle como mínimo. Todos los absorbedores irán provistos de sifón en acometida a la red.

Los pozos de registro, arquetas, absorbedores, etc., serán de los tipos utilizados por el organismo técnico responsable del servicio o prefabricados cuando proceda.

Explotación.

El servicio de mantenimiento procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc., en particular, los absorbedores serán revisados antes de la época de lluvias. También cuidará de que las cámaras de descarga estén siempre en perfecto estado de mantenimiento. Se prohíbe arrojar escombros o desperdicios a los pozos y absorbedores.

Vertido.

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

A los cauces públicos únicamente se autoriza el vertido de aguas pluviales y las procedentes de los aliviaderos de crecidas, siempre que se garantice una dilución suficiente de las aguas residuales y de acuerdo a lo establecido en la legislación Medio Ambiental.

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

Si el vertido es cauce público, se tendrán en cuenta los caudales emitidos en relación con la capacidad de dicho cauce, tomándose las medidas oportunas para evitar inundaciones de propiedades, así como el estancamiento de las aguas.

Depuración.

Por lo que respecta a las aguas residuales industriales, en todos los casos se adoptarán las medidas de depuración apropiadas, de forma que se garantice la inocuidad de los afluentes.

Para las aguas residuales procedentes del consumo humano se tendrá en cuenta lo siguiente:

Como norma general, se prohíben las fosas sépticas.

Las estaciones de depuración serán las adecuadas técnica y económicamente a las necesidades de cada caso; sólo se autorizará su construcción cuando esté garantizado su mantenimiento. No obstante, el sistema de depuración deberá formar parte de los proyectos de saneamiento (o de urbanización) que comprendan terminales de vertido.

La ubicación de las instalaciones de depuración será tal que no se produzcan molestias a núcleos urbanos, bien situándolas al resguardo de obstáculos naturales o a sotavento de los vientos reinantes o más frecuentes.

Modificaciones o ampliaciones de la Red.

Los Proyectos que incluyan el trazado de nuevas redes, o modificaciones sustanciales de las existentes, deberán contar con la aprobación previa de la Compañía Suministradora o Servicio de Explotación

Artículo 10.3.6. Normativa específica de Saneamiento Integral.

Sobre los materiales:

1. Las condiciones para saneamiento tienen que ser homologadas según norma española o europea (UNE-EN)

2. Si además son obras que tiene que recepcionar ACO-SOL, porque existen convenidos con el Municipio, tendrán que avisar antes del inicio de las obras, para verificar los materiales que se van a colocar.

3. Las normativas aplicables son las siguientes:

FUNDICIÓN

UNE EN 598:1996	Tuberías accesorios canalización
ISO 8179.1	Referente al revestimiento
UNE EN 681-1	Juntas elastoméricas
UNE EN 9002	Sistema de calidad

PVC

UNE EN 1401.1	Tuberías y accesorios
---------------	-----------------------

Para conducciones superiores a \varnothing 600 mm serán de fundición u hormigón camisa de chapa (espesor de la camisa $\frac{3}{4}$ mm).

La normativa para la tubería de hormigón para saneamiento (ver recomendaciones del CEDEX, Ministerio de Fomento y Ministerio de Medio Ambiente) son:

UNE EN 1916 UNE EN 1917 UNE 127.916 UNE 127.917 UNE EN 1.610.

- Referido a las tapas de pozos de registro, serán de \varnothing 600 mm de fundición dúctil según norma UNE EN 124 D 400 con cierre acerrojado.

- Si el pozo va en calzada, la tapa irá reforzada.

- El diámetro interior del pozo será de 1,00 m en fábrica de ladrillo de 1 pie o módulos de hormigón prefabricados.

Requerimiento de red separativa:

- El plan de Saneamiento Integral, para el que se desarrolla la Infraestructura Sanitaria de la Costa del Sol Occidental, está diseñado para recoger aguas residuales urbanas.

- El Reglamento del Servicio de Saneamiento Integral recoge en su artículo 17.º, lo siguiente: «Las conexiones al Saneamiento Integral serán de forma que se independice las aguas residuales de las pluviales, quedando prohibido conectar aguas pluviales al Saneamiento Integral».

Este Reglamento está recogido en el BOP de 29 de agosto de 1986.

- La Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental es la entidad competente para la depuración de las aguas residuales de la zona (Real Decreto 2309/81, de 2 de agosto, y Real Decreto 310/2003, de 4 de noviembre, depuración aglomeraciones urbanas).

- ACOSOL, S.A., empresa pública dependiente de la Mancomunidad de Municipios, tiene la competencia de gestionar la depuración de las aguas residuales y velar por la normativa vigente que repercute en la depuración.

Por todo lo anteriormente expuesto, no está permitido ningún tipo de vertido que se genere durante el transcurso de las obras a la red de Saneamiento Integral, ya que es el titular de la red (Mancomunidad de Municipios, en este caso) el que tiene que autorizar el vertido, según el reciente Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril, que modifica el texto refundido de la Ley de Aguas.

Es evidente que la red de pluviales tendrá que ir a los ríos o arroyos que se encuentran próximos a la zona.

Artículo 10.3.7. Instalaciones de Alumbrado Público.

Suministro.

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones. Los proyectos que incluyan el trazado de nuevas redes o modificaciones sustanciales de las existentes deberán contar con la aprobación previa de la compañía suministradora.

Dotaciones.

La dotación mínima será de 0,8 KW/habitantes.

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes:

CONDICIONES LUMINOTÉCNICAS A CUMPLIR POR LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO EN FUENGIROLA

Ancho de la calzada (1)	Iluminancia media en N.I. (lux) E. media = lux	Coef. Uniformidad media (2) $U2 = E \text{ min} / E \text{ med}$	Luminancia media en nueva instalación $L_{med} = \text{cd/m}^2$ (3)	Coef. de uniformidad longitudinal (4)	Disposición de las luminarias
4 m (5)	11	0,33	0,9	0,74	Unilateral
5 m (5)	11	0,37	0,9	0,67	Unilateral
6 m (5)	11	0,37	0,9	0,71	Unilateral
6 m (6)	17	0,70	1,4	0,76	Unilateral
7 m (6)	18	0,52	1,4	0,80	Unilateral
8 m (6)	19	0,54	1,5	0,79	Unilateral
9 m (6)	20	0,53	1,5	0,76	Unilateral
10 m (6)	20	0,53	1,6	0,79	Unilateral
11 m (6)	22	0,57	1,6	0,79	Tresbolillo
12 m (6)	23	0,56	1,7	0,80	Tresbolillo
13 m (6)	23	0,54	1,7	0,80	Tresbolillo
14 m (6)	23	0,51	1,7	0,80	Tresbolillo

Nota. El tipo de calzada a considerar en todos los casos es el tipo III, según C.I.E.

- (1) Este ancho es independiente del de aceras o jardines. Para anchos intermedios se tomarán los valores superiores o inferiores, según los decimales sean mayor o menor de 0,5 m.
- (2) Valores referidos solo a calzadas
- (3) Valores referidos solo a calzadas para un observador situado a $\frac{3}{4}$ del ancho de calzada medido desde el borde izquierdo y a 60 m. delante de la zona considerada.
- (4) Valores referidos solo a calzadas $U1 = L \text{ min.} / L \text{ máx.}$, en el peor de los carriles en que se subdivide la calzada.
- (5) Con columna de 3,5 m y luminaria tipo globo.
- (6) Con báculo de 10 m y luminaria cerrada asimétrica.

Los equipos y lámparas a utilizar se ajustarán a las indicaciones del Servicio Municipal correspondientes.

Redes y centros de transformación.

Las líneas de distribución tanto para el alumbrado público como para el doméstico serán subterráneas, así como en zona urbana o urbanizable las de Alta Tensión.

Las casetas de transformación dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las casetas que se construyan en alzados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas.

Artículo 10.3.8. Red de Gas Natural.

Los Proyectos de Urbanización incluirán obligatoriamente las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la Compañía gestora del servicio del gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de regulación de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.

La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

Artículo 10.3.9. Basuras y limpieza.

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

Se puede estimar la recogida de basura en unos 700 gr/hab/día más unos 200 gr/día por cada usuario de zonas deportivas, de recreo, etc.

Estará prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

Artículo 10.3.10. Evacuación de residuos sólidos.

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

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

Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produzca 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.

A partir de 15 viviendas se obligará a la instalación de islas ecológicas, para lo cual se deberá presentar un proyecto, debiéndose poner en contacto con los Servicios Municipales de Recogida de Basuras.

Esta instalación será a costa del Promotor.

Artículo 10.3.11. De la regulación de vertidos en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable cualquier tipo de vertido deberá cumplir con la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente.

Artículo 10.3.12. Las Infraestructuras para la Energía Eléctrica.

Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, y el R.D. 1955/2000.

Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplará las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se jus-

tificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.

Las líneas aéreas de Alta Tensión y Media Tensión en suelos urbanos y urbanizables, se soterrarán.

Todas las líneas aéreas de alta tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo.

Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media Tensión y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de alta salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.

Artículo 10.3.13. Servidumbres de red de energía eléctrica.

Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

- Línea de 380 kv: 30 m.
- Línea de 220 kv: 25 m.
- Línea de 138 kv: 20 m.
- Línea de 66 kv: 15 m.
- Línea de 45 kv: 15 m.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos anteriormente. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación de líneas de alta tensión.

Artículo 10.3.14. Infraestructuras de Telecomunicación.

La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones elaborada por la Administración Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.

Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento del Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, modificado por el artículo 5 de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de Medidas urgentes para el Impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberación de la Televisión por Cable y de Fomento del Pluralismo, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2, apartado a), del citado Real Decreto-Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no

se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deban acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

Artículo 10.3.15. Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización.

Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc. sobre todo en los cruces entre viarios.

La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales. Hasta tanto se aprueben, o en lo no previstos en las mismas, se aplicarán los criterios de localización en la sección, separación entre servicios y profundidades correspondientes.

Artículo 10.3.16. Otras disposiciones.

Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión incluye, según el Real Decreto 3250/1976, de 30 de diciembre, el control de la ocupación del dominio público y la compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y Ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Igualmente se dispondrá de una canalización adicional para otras posibles redes (fibra óptica, televisión por cable, etc.).

De los tendidos aéreos en las proximidades de carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre de una carretera, lo hará a una distancia mínima de diez metros de la arista exterior de calzada en el caso de que la vía sea principal y a siete metros caso de que se trate de un camino o carretera secundaria.

En suelo urbano y de nueva urbanización, el organismo competente para la gestión de la red eléctrica estará obligado, de conformidad a lo dispuesto en la normativa vigente, al enterramiento de dichas redes.

De las disposiciones para la ordenación del subsuelo.

El proyecto de Urbanización deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo, que, a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

La conservación.

El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización, alumbrado e infraestructura, deberán adaptarse a las posibilidades reales de conservación, según estas correspondan a la iniciativa pública o a la iniciativa privada a través de una entidad de conservación.

Artículo 10.3.17. Otros Servicios.

Cuando procedan otras instalaciones no citadas anteriormente, en los planes y proyectos se especificarán las condiciones concretas que ha de cumplirse en cada caso, debiendo contar tales proyectos con el visto bueno previo de las compañías suministradoras.

TÍTULO UNDÉCIMO

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Artículo 11.1.1. El Patrimonio Municipal del Suelo.

De acuerdo con lo establecido en la Constitución Española, se desprende con meridiana claridad el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Por otra parte y en el mismo artículo se advierte de la obligación de que sean los poderes públicos los que regulen la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación y exigir que la comunidad participe en las plusvalías que genere la acción urbanística.

La LOUA crea en su Título III la figura del patrimonio público del suelo estableciendo dos tipos: el municipal y el autonómico.

Por ello el Patrimonio Municipal del Suelo es el instrumento que hace realidad y capacita a la Administración para la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, con el objetivo de que dicha intervención sirva para regular, en aras del interés general, los precios del suelo, y por tanto de la edificación final, dando así cumplimiento al mandato constitucional de que todo ciudadano tiene derecho a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 11.1.2. Instrumentos de Intervención Municipal en el suelo y la vivienda.

El Ayuntamiento amparado por la vigente legislación podrá intervenir mediante la utilización de los siguientes instrumentos para lograr una adecuada política de suelo y vivienda:

- Utilización directa del Patrimonio Municipal del Suelo.
- Delimitación de áreas para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas.

- Sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se cumplieren los plazos establecidos para el desarrollo urbanístico fijado en el Plan de Actuación de este Plan General de Ordenación.

- Sustitución del propietario que no cumpliera con la obligación de edificar en los plazos previstos, de no conservar dignamente la edificación o de no rehabilitar las construcciones que así lo exigieren.

- Expropiación de terrenos para la construcción de viviendas de protección oficial o cualquier otro sistema de protección oficial.

- Establecimiento de áreas específicamente calificadas en el Plan General, destinadas para la construcción de viviendas de protección oficial.

- Delimitación de áreas de reserva de suelo para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 11.1.3. Constitución del Patrimonio Municipal del Suelo y Viviendas.

El Patrimonio Municipal del Suelo y de Viviendas del Ayuntamiento de Fuengirola está constituido por una serie de solares, terrenos y edificios construidos, que están definidos en los planos de este Plan General.

Además se integrarán al mismo, los siguientes:

- Aquellos terrenos y edificaciones que sean cedidos al Ayuntamiento en virtud de las cesiones de los aprovechamientos urbanísticos que prevé la legislación vigente además de los que lleguen ser cedidos por Convenios.

- Los que adquiera el Ayuntamiento con los ingresos producidos por la sustitución de las cesiones con pagos en metálico en la forma prevista en la LOUA.

- Los que provengan de actuaciones de tanteo y retracto previstos en la LOUA.

- Los ingresos obtenidos por multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección.

- Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos por la aplicación de tales recursos.

- Aquellos terrenos o edificios de uso dotacional, en que a través de un tiempo prudencial se haya demostrado su no necesidad y pueda ser cambiado para el uso de viviendas de protección oficial.

Artículo 11.1.4. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

- a) La determinación del sistema de expropiación en SUNC de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable.

- b) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

- c) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.

- d) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al 5% de su importe con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:

- a) En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.

- b) En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.

- c) En suelo no urbanizable.

En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

Artículo 11.1.5. Situación de parcelas para la ubicación de Edificios de viviendas de protección en el planeamiento de desarrollo.

Según la categoría del suelo se prevén a continuación el modo de adquisición de parcelas para la construcción de viviendas de protección, sin perjuicio de que el Plan General asigna a cada uno de ellos como uso característico el de vi-

viendas de protección oficial o promoción pública, considerando este uso como específico y por ello se le asigna un coeficiente ponderador que está justificado y coordinado con los criterios de valoración catastral, expresando así su valor en relación con el característico del área en que queda incluido.

Son los siguientes:

- Suelo urbano consolidado: parcelas dentro de delimitación de actuaciones aisladas asistemáticas.
- Suelo urbano no consolidado: parcelas como reserva del suelo para este uso de viviendas de protección oficial o de promoción pública, en las ordenaciones que conformen los SUNC.
- Suelo urbanizable ordenado: parcelas con la ordenación definida en el Plan General. Todo el suelo urbanizable ordenado está calificado para viviendas de protección oficial.
- Suelo urbanizable sectorizado: Quedan reflejadas, su situación y características, en una o varias parcelas que definirá detalladamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente al Sector, de las parcelas para este uso de Viviendas de Protección, quedando establecido que aquellas tendrán las características de situación, topografía, densidad, comunicaciones con los equipamientos, etc., como la media de las del uso residencial del sector

Artículo 11.1.6. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y Viviendas.

En primer lugar cabe decir que la gestión municipal de estos patrimonios puede ser de varios tipos:

- Gestión directa de la Administración titular.
- Gestión descentralizada mediante órgano especial para una función o actividad.
- Gestión descentralizada con forma pública o la Oficina Municipal de Urbanismo.
- Sociedad Mercantil de capital íntegramente público.

Artículo 11.1.7. Destino de ingresos y recursos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y Viviendas.

El destino de los ingresos y recursos derivados de la gestión pública del Patrimonio Municipal del Suelo y Viviendas, se adscribirán a la ejecución de actuaciones, hasta el máximo permitido por la legislación vigente, que será como máximo el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente Patrimonio Público del Suelo. Estos deben emplearse con carácter preferente a las siguientes actividades:

- Adquisición de suelo destinado a VPO u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con el articulado de la LOUA.
- Conservación, mejora ampliación, urbanización y en general gestión urbanística del propio patrimonio público de suelo.
- Promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de promoción pública.
- Ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el Planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Artículo 11.1.8. Calificación de viviendas de protección oficial.

Las áreas de reservas de suelo para viviendas de protección oficial o cualquier otro régimen de promoción pública, que quedan definidas en este Plan General directamente o mediante el desarrollo de los Suelos Urbanos No Consolidados o por la zonificación del planeamiento parcial de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, se destinarán exclusivamente al uso pormenorizado de Vivienda de Protección Oficial o bien a Viviendas de Protección Pública. Estas viviendas han de cumplir con la vigente legislación y calificadas, como tales, y aprobadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, a propuesta del Ayuntamiento.

Artículo 11.1.9. Reservas de terrenos.

La reserva de terrenos para la constitución o ampliación del suelo patrimonial municipal está regulada por la Ley 7/2002, facultando a los Planes de Ordenación Territorial y Planes Generales de Ordenación Urbanística, para establecer en cualquier clase de suelo, la reserva de suelo para ser destinado al patrimonio público de suelo, de acuerdo con el procedimiento establecido en la vigente legislación estatal y en la andaluza.

Artículo 11.1.10. Cómputo de la reserva mínima de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

El aprovechamiento urbanístico y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tendrá el carácter de mínimo.

Como medida de fomento se establece que el parámetro de número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en la Ley 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

De forma excepcional y justificada en la poca entidad del desarrollo urbanístico, el Plan, no establece como obligatoria sino como potestativa la reserva del 30% del aprovechamiento con la calificación de viviendas protegidas en zonas del Suelo Urbano No Consolidado con uso residencial en las que el número de viviendas resultantes con dicha calificación no sea superior a 10. En estos casos, si finalmente no se materializa la calificación de vivienda protegida se generaría un exceso de aprovechamiento objetivo que correspondería a la Administración con destino al Patrimonio Municipal del Suelo para financiar actuaciones de promoción pública incluidas en los programas de las Áreas de Rehabilitación Concertada.

En los ámbitos de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos será aplicable la exención del apartado anterior, salvo que en las fichas del Anexo venga expresamente prevista la reserva de vivienda protegida.

SECCIÓN SEGUNDA

DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 11.2.1. Derecho de superficie.

1. Constitución del Derecho de Superficie.

El Ayuntamiento, cualquier otra Administración y particulares pueden constituir un derecho de superficie en bienes de su propiedad, o integrantes del patrimonio público del suelo, siempre que esté destinado a un uso permitido por el Plan General.

2. Beneficios.

La concesión del Derecho de Superficie gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección oficial o de promoción pública siempre que se cumplan los requisitos que estén establecidos en ella.

3. Régimen jurídico.

El régimen jurídico será el vigente en la legislación estatal, LOUA y Código Civil.

4. Tipologías de derecho de superficie.

Sin querer ser exhaustivo, se citan los principales derechos de superficie del municipio de Fuengirola:

- Suelo municipal para viviendas de protección oficial y/o de promoción pública.

- Suelo municipal para aparcamientos subterráneos o no, bajo o sobre rasante en vía pública.

- Suelo en zona de dominio público como concesión de explotación de locales en el Puerto deportivo.

5. Plazos.

El plazo máximo para el Derecho de Superficie, no podrá exceder de setenta y cinco años, dados por la Administraciones públicas, ni de noventa y nueve años, cuando se trate de acuerdo entre particulares.

6. Extinción del Derecho de Superficie.

El derecho de superficie se extingue por dos causas:

1. Por finalización del plazo y,

2. Por no edificar en los plazos previstos en los acuerdos, ya que cabe recordar que el plazo máximo para edificar, si no está establecido nada en contra en este Plan General, es de cinco años.

7. Reversión.

Transcurrido el plazo, lo edificado pasará a ser nuevamente propiedad del dueño del suelo, se Ayuntamiento otra Administración o propietarios particulares.

SECCIÓN TERCERA

DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 11.3.1. Zonas delimitadas como área de tanteo y retracto.

Los derechos de tanteo y de retracto son derechos de adquisición preferentes trasladados al campo urbanístico por el derecho administrativo para la obtención de suelo patrimonial municipal para viviendas de protección oficial y como un complemento a la actividad expropiatoria.

Procedimientos de delimitación de áreas.

1.1. Administraciones habilitadas.

Antes la competencia para delimitar estas áreas venía a darse, por el Texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, a los Ayuntamientos.

Ahora con la Ley del suelo andaluza, se amplía a la «Administración de la Junta de Andalucía», si bien debe esta última un uso moderado en evitación de no interferir en la actividad municipal.

1.2. Instrumentos para la delimitación de áreas.

La delimitación de áreas se puede realizar mediante el planeamiento urbanístico o por delimitación de SUNC.

1.3. Tramitación.

El procedimiento de delimitación a realizar para cualquiera de los instrumentos de delimitación de áreas (planeamiento urbanístico o SUNC), se debe atener a lo prefijado en la LOUA, con notificación expresa a los propietarios de suelo y bienes afectados.

1.4. Comunicación al Registro de la Propiedad.

El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad la documentación estipulada.

Artículo 11.3.2. Bienes y derechos que pueden ser afectados.

Los supuestos que contempla la LOUA son los siguientes:

- Terrenos sin edificar, sean o no solares.

- Terrenos con edificación en construcción, ruinosos o disconforme con el planeamiento aplicable.

- Fincas edificadas que cumplan con el planeamiento aplicable, pero que estén incluidas en áreas declaradas de rehabilitación total o de gestión integrada.

- Las viviendas de protección oficial u otros regímenes de promoción pública, que impongan dicha condición para las consiguientes transmisiones de aquellas.

- La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por

ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto.

Artículo 11.3.3. Pago del precio de los terrenos delimitados como áreas de tanteo y retracto.

El pago del precio acordado puede realizarse de la siguiente manera: mediante metálico o por permuta de terrenos de valor equivalentes, si las partes así lo hubieren acordado.

Cuando el pago se realizare en plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos, dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquella.

DISPOSICIONES FINALES

Disposicion adicional única. Plazo de formulación de planeamiento y ordenanzas.

En el plazo máximo de tres años se procederá por el Ayuntamiento a redactar y aprobar los Planes Especiales previstos en estas normas respecto a los que no se establezca un plazo determinado.

En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan, se formularán y aprobarán por el Ayuntamiento las Ordenanzas Municipales previstas para el desarrollo del mismo; de igual modo, se procederán a adaptar a sus previsiones y contenidos las Ordenanzas vigentes en materia con incidencia en la actividad urbanística.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. El Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo Planeamiento General.

1. Los Planes Parciales aprobados definitivamente de los sectores del suelo urbanizable correspondientes a los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística ha culminado, quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados delimitados en el presente Plan General que se regulan conforme a lo previsto en el número dos de este precepto.

La derogación del planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación por el Plan General de la ordenación pormenorizada completa y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales. En aquellos casos en los que esta derogación se realiza mediante una labor de asunción, dichos Planes Parciales derogados servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los documentos integrantes de este se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales aprobados definitivamente correspondientes a los sectores del suelo urbanizable establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuengirola de 1998, y que se reconozcan en el presente Plan como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas normas en los términos previstos en ella.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización correspondientes a estos sectores, estas deberán culminarse en el plazo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los plazos establecidos para la realización de la edificación se ajustarán al régimen general establecido en las normas del Plan General.

3. Los Planes Especiales de reforma interior del suelo urbano del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, salvo

los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados, queda derogados aplicándose las mismas reglas que en el número uno anterior.

4. Los Planes Especiales de Protección y Catálogos del Patrimonio arquitectónico y cultural aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, mantendrán su vigencia y efectividad en las condiciones previstas en las Normas Urbanísticas sobre los Ámbitos de Planeamiento de Protección Incorporados.

5. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado Transitorio que se contienen en las Fichas que cuentan con parcelas con la calificación de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado. No obstante, y considerando la derogación de las Ordenanzas del Plan General anterior, podrá durante el plazo máximo de dos años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General admitirse como válidas aquellas licencias de edificación cuya densidad se ajuste a la siguiente regulación: La densidad máxima residencial aplicable sobre la parcela no superará la resultante de dividir la máxima superficie construible por noventa metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cincuenta metros cuadrados. En todo caso, todas las viviendas que resulten por encima del número máximo establecido por el instrumento de planeamiento que se incorpora, deben destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Segunda. Parcelas en suelo urbano.

1. Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se consentirán que se edifiquen si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que ubican.

2. En los solares existentes a la entrada en vigor del presente Plan General en el suelo urbano consolidado que se localicen en los ámbitos de las unidades de ejecución del anterior Plan General, y cuyo proceso de ejecución urbanística ha culminado, y respecto a los cuales el presente Plan General califica con usos lucrativos (residencial, actividades productivas o servicios terciarios) estableciendo una ordenación pormenorizada completa y directa, sin quedar integrados en Ámbitos de Planeamiento Incorporado (y en consecuencia, derogando las determinaciones sobre condiciones de edificación establecidas), podrán los titulares de los mencionados solares, y en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del nuevo Plan General, solicitar licencia de obras ajustada a la edificabilidad y condiciones de edificación relativas a la altura, ocupación, retranqueo y usos previstos en el documento de planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad que establezca su ordenación pormenorizada y detallada (conforme a su texto actualizado tras las modificaciones puntuales que en su caso hubiesen alcanzado vigencia) y que sirvió de base para la atribución de aprovechamientos en el referido proceso reparcelatorio ya culminado.

En ningún caso, podrán concederse licencias de edificación en contra de las calificaciones de uso público establecidas por el presente Plan General.

Tercera. Edificaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable.

1. Los edificios y construcciones destinadas a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes normas.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

b) Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad, no lo es por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

Cuarta. Terrenos en proceso de ejecución urbanística.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior, que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, si no han culminado su urbanización seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que del régimen particular establecido para el Ámbito de Planeamiento Incorporado que corresponda se dispusiera otra cosa. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de dos años. En otro caso, se procederá a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

Quinta. Convenios Urbanísticos de Planeamiento aprobado.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, o en su caso Urbanizable Sectorizado, por el presente Plan General, que en el proceso de redacción y formulación de éste, suscribieran sus titulares Convenios Urbanísticos de Planeamiento, aprobados por el Ayuntamiento-Pleno, en los que se concretaban las cantidades y se procedía a establecer el plazo de abono y garantías respecto a la participación en la financiación de la obtención y ejecución de equipamientos y sistemas generales, seguirán ajustándose en esta materia a las condiciones pactadas los mismos, ya que se hace constar que la compensación monetaria que se recoge en el mismo,

absorbe el importe de la carga externa monetaria, fijada con carácter general en la zona.

Los propietarios de parcelas localizadas en Suelo Urbano No Consolidado que deban desarrollarse mediante SUNC, y que no dispongan de Convenio suscrito con el Ayuntamiento, deberán satisfacer en el proceso de ejecución urbanística a la Administración Urbanística actuante, la carga externa de 50 €/m²t sobre el aprovechamiento total de la unidad, con destino a asegurar la adecuada integración urbana de la actuación en el entorno del Suelo Urbano Consolidado.

Esta cantidad se actualizará anualmente conforme el índice de precios que se aplica en la contratación de la obra

pública. De no abonarse antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, el aprovechamiento subjetivo se rebajará en un 10%, pasando a ser los excesos de aprovechamiento a la Administración Urbanística actuante.

Disposición derogatoria única.

Queda derogado el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 12 de noviembre de 1998, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de los dispuesto en la disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda, apartado 2, y en el artículo 2.4.13 sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

FICHAS DE ORDENAZAS PARTICULARES DE ZONA Y ESQUEMAS ACLARATORIOS

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		BLOQUE ABIERTO	Clave	BA		
Parcela Mínima		400 m ² (1)	Usos	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES		
Tipología		Exenta	Edificabilidad	2,16 M ² T/M ² S		
OCUPACIÓN	PLANTA BAJA	SEGÚN LIMITACIONES DE ESTA ORDENANZA	Altura Máxima	Plantas	B+7+BAJO CUBIERTA (*)	
	Resto			Metros	25,00 m.	
ALTURA DE PLANTAS	PLANTA BAJA	≤ 3,50 m.	CUERPOS VOLADOS (DISTANCIA AL LINDERO)	PUBLICO	PRIVADO	SALIENTE MAX.
				D ≤ 4,00	D ≤ 5,00	0,40 m.
	4,00 < D ≤ 5,00	5,00 < D ≤ 6,00		1,00 m.		
	5,00 < D ≤ 6,00	6,00 < D ≤ 8,00		1,50 m.		
	PLANTAS ALTAS	Entre 2,50 m. y 3,00 m.		D > 6,00	D > 8,00	2,00 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	H/4 (MÍNIMO 3,00 m.)	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	SEMISUMA DE LAS ALTURAS		
	PRIVADOS	H/3 (MÍNIMO 4,00 m.)				
DIÁMETRO MÍNIMO DEL CÍRCULO A INSCRIBIR		10,00 m.	APARCAMIENTOS	2 PLAZAS/VDA. 1 PLAZA/80 M ² EN COMERCIO 1 PLAZA/8 PLAZAS HOTELERAS		
LONGITUD MÍNIMA DE FACHADAS		10,00 m.	MEDIANERÍAS			
ALINEACIONES			RASANTES			
CORNISAS			MARQUESINAS			
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO			
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS			
OBSERVACIONES		<p>(1) SE ADMITEN PARCELAS INFERIORES A LA MÍNIMA SIEMPRE Y CUANDO SEAN ANTERIORES A ESTE PLAN GENERAL DE 2.007, APLICÁNDOSE EN ESTOS CASOS LO ESTABLECIDO EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.</p> <p>EN LAS PARCELA MENORES DE 400 M², ANTERIORES A ESTE PLAN GENERAL DE 2.007, TIENEN SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO Y PRIVADO DE TRES METROS Y ALTURA MÁXIMA DE B+3, Y 13,00 M. DE CORNISA.</p> <p>(*) LA ALTURA MÁXIMA DE CADA PARCELA ES LA ESTABLECIDA EN LOS PLANOS DE ZONIFICACIÓN GENERAL.</p> <p>(**) EN ESTA ORDENANZA SE PERMITE BAJO CUBIERTA</p>				

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		BLOQUE ABIERTO	Clave	BA-1		
Tipología		Exenta	Usos	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES		
Parcela Mínima		500 m ² (1)	Edificabilidad	1,00 M ² T/M ² S		
OCUPACIÓN MÁXIMA	PLANTA BAJA	40% SUPERFICIE PARCELA	Altura Máxima	Plantas	B+2	
	Resto Plantas			Metros	10,00 m.	
ALTURA DE PLANTAS	PLANTA BAJA	≤ 3,50 m.	CUERPOS VOLADOS ABIERTOS (DISTANCIA AL LINDERO)	PUBLICO	PRIVADO	SALIENTE MAX.
				D ≤ 4,00	D ≤ 5,00	0,40 m.
	4,00 <D ≤ 5,00	5,00 <D ≤ 6,00		1,00 m.		
	5,00 <D ≤ 6,00	6,00 <D ≤ 8,00		1,50 m.		
	PLANTAS ALTAS	Entre 2,50 m. y 3,00 m.		D > 6,00	D > 8,00	2,00 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	H/4 (MÍNIMO 3,00 m.)	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	SEMISUMA DE LAS ALTURAS		
	PRIVADOS	H/3 (MÍNIMO 4,00 m.)				
DIÁMETRO MÍNIMO DEL CÍRCULO A INSCRIBIR		10,00 m.	APARCAMIENTOS	2 PLAZAS/VDA. 1 PLAZA/80 M ² EN COMERCIO 1 PLAZA/8 PLAZAS HOTELERAS		
LONGITUD MÍNIMA DE FACHADAS		10,00 m.	MEDIANERÍAS			
ALINEACIONES		SEGÚN P.G.O.U.	RASANTES	SEGÚN P.G.O.U.		
ALEROS		MÁXIMO 0,40 m.	MARQUESINAS			
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO			
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS			
OBSERVACIONES		<p>(1) SE ADMITEN PARCELAS INFERIORES A LA MÍNIMA SIEMPRE Y CUANDO SEAN ANTERIORES A ESTE PLAN GENERAL DE 2.007, APLICÁNDOSE EN ESTOS CASOS LO ESTABLECIDO EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.</p> <p>EN LAS PARCELA MENORES DE 400 M², ANTERIORES A ESTE PLAN GENERAL DE 2.007, TIENEN SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO Y PRIVADO DE TRES METROS Y ALTURA MÁXIMA DE B+3, Y 13,00 M. DE CORNISA.</p> <p>(**) EN ESTA ORDENANZA SE PERMITE BAJO CUBIERTA</p>				

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza	BLOQUE ABIERTO		Clave	BA-2		
Tipología	Exenta		Usos	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES		
Parcela Mínima	500 m ² ⁽¹⁾		Edificabilidad	1,20 M ² T/M ² S		
OCUPACIÓN MÁXIMA	PLANTA BAJA	40% SUPERFICIE PARCELA	Altura Máxima	Plantas	B+2	
	Resto Plantas			Metros	10,00 m.	
ALTURA DE PLANTAS	PLANTA BAJA	≤ 3,50 m.	CUERPOS VOLADOS ABIERTOS (DISTANCIA AL LINDERO)	PUBLICO	PRIVADO	SALIENTE MAX.
		Entre 2,50 m. y 3,00 m.		D ≤ 4,00	D ≤ 5,00	0,40 m.
	4,00 <D ≤ 5,00			5,00 <D ≤ 6,00	1,00 m.	
	5,00 <D ≤ 6,00			6,00 <D ≤ 8,00	1,50 m.	
D > 6,00	D > 8,00	2,00 m.				
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	H/4 (MÍNIMO 3,00 m.)	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	SEMISUMA DE LAS ALTURAS		
	PRIVADOS	H/3 (MÍNIMO 4,00 m.)				
DIÁMETRO MÍNIMO DEL CÍRCULO A INSCRIBIR	10,00 m.		APARCAMIENTOS	2 PLAZAS/VDA.		
				1 PLAZA/80 M ² EN COMERCIO		
				1 PLAZA/8 PLAZAS HOTELERAS		
LONGITUD MINIMA DE FACHADAS	10,00 m.		MEDIANERÍAS			
ALINEACIONES	SEGÚN P.G.O.U.		RASANTES	SEGÚN P.G.O.U.		
ALEROS	MÁXIMO 0,40 m.		MARQUESINAS			
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO			
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS			
OBSERVACIONES	<p>(1) SE ADMITEN PARCELAS INFERIORES A LA MÍNIMA SIEMPRE Y CUANDO SEAN ANTERIORES A ESTE PLAN GENERAL DE 2.007, APLICÁNDOSE EN ESTOS CASOS LO ESTABLECIDO EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.</p> <p>EN LAS PARCELA MENORES DE 400 M², ANTERIORES A ESTE PLAN GENERAL DE 2.007, TIENEN SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO Y PRIVADO DE TRES METROS Y ALTURA MÁXIMA DE B+3, Y 13,00 M. DE CORNISA.</p> <p>(**) EN ESTA ORDENANZA SE PERMITE BAJO CUBIERTA</p>					

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza	BLOQUE ABIERTO		Clave	BA-3		
Tipología	Exenta		Usos	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES		
Parcela Mínima	500 m ²		Edificabilidad	SEGÚN FICHAS PGOU		
OCUPACIÓN MÁXIMA	PLANTA BAJA	100%	Altura Máxima	Plantas	B+7+BAJO CUBIERTA	
	Resto			Metros	25,00 m.	
ALTURA DE PLANTAS	PLANTA BAJA	≤ 3,50 m.	CUERPOS VOLADOS ABIERTOS (DISTANCIA AL LINDERO)	PUBLICO	PRIVADO	SALIENTE MAX.
		PLANTAS ALTAS		Entre 2,50 m. y 3,00 m.	D ≤ 4,00	D ≤ 5,00
	4,00 <D ≤ 5,00				5,00 <D ≤ 6,00	1,00 m.
	5,00 <D ≤ 6,00				6,00 <D ≤ 8,00	1,50 m.
PLANTAS DIAFANAS	2,50 m.	D > 6,00	D > 8,00	2,00 m.		
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	H/4 (MÍNIMO 3,00 m.)	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	SEMISUMA DE LAS ALTURAS		
	PRIVADOS	H/3 (MÍNIMO 4,00 m.)				
DIÁMETRO MÍNIMO O CÍRCULO INSCRITO	10,00 m.		APARCAMIENTOS	2 PLAZAS/VDA.		
				1 PLAZA/80 M ² EN COMERCIO		
				1 PLAZA/8 PLAZAS HOTELERAS		
LONGITUD DE FACHADAS	10,00 m.		MEDIANERÍAS			
ALINEACIONES	SEGÚN P.G.O.U.		RASANTES	SEGÚN P.G.O.U.		
ALEROS	MÁXIMO 0,40 m.		MARQUESINAS			
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO			
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS			
OBSERVACIONES						

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza	BLOQUE MEDIANERO	Clave	BM		
Tipología	Manzana cerrada medianeras	Uso	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y COMPATIBLES		
Parcela Mínima	No se exige ⁽¹⁾	Edificabilidad	RESULTANTE DE LOS DEMÁS PARÁMETROS		
Parcela Máxima	1.000 m ²				
OCUPACIÓN	PLANTA BAJA	100% ⁽²⁾	Altura máxima	PLANTAS	METROS
				B+2	10,00 m.
				B+3	13,00m.
	B+4			16,00 m.	
	B+5			19,00 m.	
	B+6			22,00 m.	
Resto Plantas	80% ⁽²⁾	B+7	25,00 m.		
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	CUERPOS VOLADOS	SE PERMITEN BALCONADAS, BALCONES, MIRADORES Y CIERROS	Anchura 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.	
PRIVADOS					
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO	15,00 m.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE			
LONGITUD DE FACHADAS	15,00 m.	MEDIANERÍAS			
RETRANQUEOS	NO SE PERMITEN	APARCAMIENTOS	2 PLAZAS/VDA.		
			1 PLAZA/80 M ² COMERCIAL U OFICINAS		
			1 PLAZA/8 PLAZAS HOTELERAS		
ALINEACIONES		RASANTES			
CORNISAS		MARQUESINAS			
CUBIERTAS		MUROS DE CERRAMIENTO			
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN		VALLAS			
OBSERVACIONES	<p>(1) PARA NUEVAS PARCELACIONES, SE ESTABLECE PARCELA MÍNIMA DE 500 M²</p> <p>(2) PARA PARCELAS EXISTENTES CON ANTERIORIDAD A ESTA REVISIÓN, DE SUPERFICIE NETA INFERIOR A 200 M², SE PERMITE LA OCUPACIÓN DEL 100% EN TODAS LAS PLANTAS.</p> <p>* SE PROHÍBEN SOPORTALES Y PATIOS ABIERTOS A FACHADAS, PERO SÍ ENTRANTES EN PLANTA SUPERIORES, SIEMPRE QUE NO PRODUZCAN MEDIANERAS.</p>				

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza	MANZANA CERRADA		Clave	MC	
Tipología	EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL ENTRE MEDIANERAS		Uso		
Parcela mínima	150 m ²		Edificabilidad	RESULTANTE DE LOS DEMÁS PARÁMETROS	
OCUPACIÓN	PLANTA BAJA	RESULTANTE DE APLICAR LA PROFUNDIDAD MÁXIMA DE 12,00 M. A CADA PARCELA	Altura máxima	Planta	SEGÚN P.G.O.U.
	Resto Plantas			Metros	
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS		CUERPOS VOLADOS	No se permitirán cuerpos volados cerrados sobre las calles	
	PRIVADOS			Balcónada tradicional en planta altas, con saliente máximo 0,60 m., separándose como mínimo 0,30 m. de la vertical del bordillo y 1,00 m. de las medianerías.	
DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD MÍNIMA	15,00 m.	
LONGITUD DE FACHADAS		mÍNIMO 10,00 m.	MEDIANERÍAS	SEGÚN P.G:O.U.	
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS	1,5 PLAZA/VDA. O APARTAMENTO 1 PLAZA/80 M ² COMERCIAL U OFICINA 1 PLAZA/8 PLAZAS HOTELERAS	
ALINEACIONES		ALINEAR EN LA FACHADA DE LA EDIFICACION A LA CALLE Y A LOS PATIOS INTERIORES, SEGÚN ALINEACIONES EN PLANOS	RASANTES	DIVISION FACHADA EN TRAMOS DE 10,00 M.	
ALTURAS MÁXIMAS CORNISAS	B+2	9,50 m.	MARQUESINAS		
	B+3	12,50 m.			
	B+4	15,50 m.			
	B+5	18,50 m.			
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO		
TRATAMIENTO DE FACHADAS		IGUAL CATEGORÍA LOS QUE DEN A CALLES COMO A PATIOS.	VALLAS		
OBSERVACIONES		(1) EN PARCELAS MENORES DE 500 M ² , SE PERMITE REDUCIR EL N° DE PLAZAS QUE RESULTAN DE APLICAR LAS PROPORCIONES ANTERIORES. EN APARCAMIENTOS EN SÓTANOS, ÉSTE PODRÁ EXCEDER EN 3 M. A LA ALINEACIÓN INTERIOR.			

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		NÚCLEO TRADICIONAL	Clave	NT
Tipología		Edificio tradicional entre medianas alineado a calle	Uso	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES
Parcela Mínima		100 m ²	Edificabilidad	
OCUPACIÓN MÁXIMA	PLANTA BAJA	100% ⁽¹⁾	Altura Máxima ⁽²⁾	9,50 m. SOBRE RASANTE 3,50 m. en planta baja 2,65 m. en 2 plantas superiores
	Resto Plantas	80% ⁽¹⁾		
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS		CUERPOS VOLADOS ⁽³⁾	Se prohíben cuerpos volados cerrados. Balcones tradicionales en planta altas, con saliente máximo de 0,40 m. y separados de medianerías 1,00 m. mínimo
	PRIVADOS			
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE	
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS	NO OBLIGATORIO
LONGITUD MÍNIMA FACHADAS		6,50 m.	MEDIANERÍAS	PRESENTACIÓN PLANO JUSTIFICANDO TRATAMIENTO
ALINEACIONES			RASANTES	DIVIDIR LA FACHADA EN TRAMOS DE 10,00 M.
CORNISAS	SALIENTE MÁX. 0,40 M.		MARQUESINAS	PROHIBIDO EN LOCALES COMERCIALES
	GRUESO MÁX. 0,25 M.			
CUBIERTAS		CUBIERTAS DE TEJA (CURVA O PLANA) PENDIENTE ENTRE 50% Y 100% SI LA CUBIERTA ES VISITABLE, CAJETÓN NO PODRÁ ESTAR A MENOS DE 3 M. DE LA FACHADA A LA CALLE	MUROS DE CERRAMIENTO	
PATIOS	PROHIBIDOS PATIOS ABIERTOS A FACHADAS		TRATAMIENTO DE FACHADAS	IGUAL CATEGORÍA LOS QUE DEN A CALLES COMO A PATIOS.
	PATIOS INTERIORES CON CIRCULO DE DIAMETRO DE 3.00 M. MINIMO			
OBSERVACIONES		<p>(1) PARA PARCELAS EXISTENTES ANTES DE ESTA REVISIÓN, CON UNA SUPERFICIE MENOR A 200 m², SE LE PERMITE UNA OCUPACIÓN MÁXIMA DEL 100% EN TODAS SUS PLANTAS.</p> <p>(2) SE ADMITE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA, CON INCLINACIÓN MÁXIMA DEL 100% Y ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA DE 3,50 M.</p> <p>(3) SE PROHIBE CUALQUIER TIPO DE VUELO EN CALLES DE ANCHURA INFERIOR A 5,00 M.</p>		

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		UNIFAMILIAR	Clave	UAS	
Tipología		Edificación en propiedad vertical	Uso	VDA. UNIFAMILIAR AISLADA/ADOSADA	
Parcela Mínima		400 m ² asilada 150 m ² adosada	Edificabilidad	1,00 M ² T/M ² S ADOSADAS 0,60 M ² T/M ² S AISLADAS	
OCUPACIÓN MÁXIMA	PLANTA BAJA	50% PLANTA BAJA ADOSADA 50% RESTO PLTAS ADOSADAS 30% PLANTA BAJA AISLADAS	Altura Máxima	Planta	B+1
	RESTO PLANTAS			Metros	7,00 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	Mínimo 3,00 m.	CUERPOS VOLADOS		
	PRIVADOS	Mínimo 4,00 m. ⁽¹⁾			
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE		
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS		2 PLAZAS/VDA. ⁽²⁾
LONGITUD FACHADAS		6,00 m.	MEDIANERÍAS		
ALINEACIONES			RASANTES		
CORNISAS			MARQUESINAS		
CASETONES EN CUBIERTAS		SUP. CONST. MÁX: 15 M ²	MUROS DE CERRAMIENTO		
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN		(3)	VALLAS		
OBSERVACIONES		(1) SE ACEPTA ADOSARSE A LINDEROS CON AUTORIZACION DEL COLINDANTE MEDIANTE ACTA NOTARIAL. (2) SE PERMITE GARAJE ADOSADOS EL VIAL, MÁXIMO DE 30 M ² , CON FACHADA MÍNIMA DE 5,00 M. (3) SE PERMITEN AGRUPACIONES LIBRES, PARA PARCELAS MAYORES DE 3.000 M ²			

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		UNIFAMILIAR AISLADA	Clave	UAS-1	
Tipología		Edificio propiedad vertical	Uso	VDA. UNIFAMILIAR AISLADA	
Parcela Mínima		500 M ²	Edificabilidad	0,27 M ² T/M ² S	
OCUPACIÓN MÁXIMA		20%	Altura Máxima	Planta	B+1
				Metros	7,00 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	Mínimo 3,00 m., salvo alineación consolidada	CUERPOS VOLADOS		
	PRIVADOS	Mínimo 4,00 m. ⁽¹⁾			
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE		
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS	2 PLAZAS/VDA. ⁽²⁾	
LONGITUD FACHADAS		6,00 m.	MEDIANERÍAS		
ALINEACIONES			RASANTES		
CORNISAS			MARQUESINAS		
CASETONES EN CUBIERTAS		SUP. CONST. MÁX: 15 M ²	MUROS DE CERRAMIENTO		
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN		(3)	VALLAS		
OBSERVACIONES		<p>(1) SE ACEPTA ADOSARSE A LINDEROS CON AUTORIZACIÓN DEL COLINDANTE MEDIANTE ACTA NOTARIAL.</p> <p>(2) SE PERMITE GARAJE ADOSADOS EL VIAL, MÁXIMO DE 30 M², CON FACHADA MÍNIMA DE 4,50 M.</p> <p>(3) SE PERMITEN AGRUPACIONES LIBRES, PARA PARCELAS MAYORES DE 3.000 M²</p>			

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		UNIFAMILIAR AISLADA	Clave	UAS-2	
Tipología		Edificio propiedad vertical	Uso	VDA. UNIFAMILIAR AISLADA/ADOSADA	
Parcela Mínima		500 M ²	Edificabilidad	0,40 M ² T/M ² S	
OCUPACIÓN MÁXIMA		20%	Altura Máxima	Planta	B+1
				Metros	7,00 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	Mínimo 3,00 m., salvo alineación consolidada	CUERPOS VOLADOS		
	PRIVADOS	Mínimo 4,00 m. ⁽¹⁾			
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE		
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS	2 PLAZAS/VDA. ⁽²⁾	
LONGITUD FACHADAS		6,00 m.	MEDIANERÍAS		
ALINEACIONES			RASANTES		
CORNISAS			MARQUESINAS		
CASETONES EN CUBIERTAS		SUP. CONST. MÁX: 15 M ²	MUROS DE CERRAMIENTO		
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN		(3)	VALLAS		
OBSERVACIONES		<p>(1) SE ACEPTA ADOSARSE A LINDEROS CON AUTORIZACIÓN DEL COLINDANTE MEDIANTE ACTA NOTARIAL</p> <p>(2) SE PERMITE GARAJE ADOSADOS EL VIAL, MÁXIMO DE 30 M², CON FACHADA MÍNIMA DE 5,00 M.</p> <p>(3) SE PERMITEN AGRUPACIONES LIBRES, CON UNA DENSIDAD 1 VDA/200 M²</p>			

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		UNIFAMILIAR AISLADA	Clave	UAS-3	
Tipología		Edificio propiedad vertical	Uso	VDA. UNIFAMILIAR AISLADA	
Parcela Mínima		800 M ²	Edificabilidad	0,50 M2T/M2S	
OCUPACIÓN MÁXIMA		25%	Altura Máxima	Planta	B+1
				Metros	7,00 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	Mínimo 3,00 m., salvo alineación consolidada	CUERPOS VOLADOS		
	PRIVADOS	Mínimo 4,00 m. ⁽¹⁾			
DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE		
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS	2 PLAZAS/VDA. ⁽²⁾	
LONGITUD FACHADAS		6,00 m.	MEDIANERÍAS		
ALINEACIONES			RASANTES		
CORNISAS			MARQUESINAS		
CASETONES EN CUBIERTAS		SUP. CONST. MÁX: 15 M ²	MUROS DE CERRAMIENTO		
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS		
OBSERVACIONES		(1) SE ACEPTA ADOSARSE A LINDEROS CON AUTORIZACIÓN DEL COLINDANTE MEDIANTE ACTA NOTARIAL (2) SE PERMITE GARAJE ADOSADOS EL VIAL, MÁXIMO DE 30 M ² , CON FACHADA MÍNIMA DE 5,00 M.			

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		UNIFAMILIAR ADOSADA	Clave	UAD-1	
Tipología		Edificio propiedad vertical	Uso	VDA. UNIFAMILIAR ADOSADA Y COMPATIBLES	
Parcela Mínima		100 m ²	Edificabilidad	1,20 M ² /M ² S	
OCUPACIÓN MÁXIMA		60%	Altura Máxima	Planta	B+1
				Metros	7,00 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	Mínimo 3,00 m. ⁽¹⁾	CUERPOS VOLADOS		
	PRIVADOS				
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE		
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS	1 PLAZA/VDA EN INTERIOR DE PARCELA	
FACHADAS			MEDIANERÍAS		
ALINEACIONES			RASANTES		
CORNISAS			MARQUESINAS		
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO	ALTURA: 2,20 M. ⁽²⁾	
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN		≤ 50 M. LONGITUD AGRUPAC.	VALLAS		
OBSERVACIONES		<p>(1) SE PERMITIRÁN GARAJES ADOSADOS A VIAL, MÁXIMO 30 M², CON FACHADA MÁXIMA DE 5,00 M.</p> <p>(2) COMPUESTO POR UNA PARTE DE FÁBRICA, DE ALTURA MÁXIMA 1,00 M. Y EL RESTO POR MALLA METÁLICA O ELEMENTOS VEGETALES</p>			

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		UNIFAMILIAR ADOSADA	Clave	UAD-2	
Tipología		Edificio propiedad vertica	Uso	VDA. UNIFAMILIAR ADOSADA Y COMPATIBLES	
Parcela Mínima		200 m ²	Edificabilidad	0,73 M ² T/M ² S	
OCUPACIÓN MÁXIMA		40%	Altura Máxima	Planta	B+1
				Metros	7,00 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	Mínimo 3,00 m. ⁽¹⁾	CUERPOS VOLADOS		
	PRIVADOS				
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE		
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS	2 PLAZAS/VDA EN INTERIOR DE PARCELA	
FACHADAS			MEDIANERÍAS		
ALINEACIONES			RASANTES		
CORNISAS			MARQUESINAS		
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO	ALTURA: 2,20 M. ⁽²⁾	
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN		≤ 50 M. LONGITUD AGRUPAC.	VALLAS		
OBSERVACIONES		<p>(1) SE PERMITIRÁN GARAJES ADOSADOS A VIAL, MÁXIMO 30 M², CON FACHADA MÁXIMA DE 5,00 M.</p> <p>(2) COMPUESTO POR UNA PARTE DE FÁBRICA, DE ALTURA MÁXIMA 1,00 M. Y EL RESTO POR MALLA METÁLICA O ELEMENTOS VEGETALES</p>			

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza	VIVIENDA POPULAR		Clave	VP-1	
Tipología	Edificio entre medianeras y baja		Uso	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	
Parcela Mínima	150 m ²		Edificabilidad		
OCUPACIÓN MÁXIMA	PLANTA BAJA	100%	Altura Máxima ⁽¹⁾	Planta	B+2
	Resto Plantas	80%		Metros	10,00 m
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS		CUERPOS VOLADOS ⁽²⁾	No se permitirán cuerpos volados cerrados sobre las calles	
	PRIVADOS			Balconada tradicional en planta altas, con saliente máximo 0,40 m., separándose 1,00 m. de las medianerías.	
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE		
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS		
LONGITUD FACHADAS	7,00 m.		MEDIANERÍAS	TRATAMIENTO CON MISMOS MATERIALES QUE FACHADAS	
ALINEACIONES	ALINEACIÓN OFICIAL		RASANTES	DIVIDIR LA FACHADA EN TRAMOS DE 10,00 M.	
CORNISAS	SALIENTE MÁXIMO: 0,40 m. GRUESO MÁXIMO: 0,25 m.		MARQUESINAS		
CUBIERTAS	PENDIENTE MÁXIMA: 50% SEPARACIÓN MINIMO 3,00 m.		MUROS DE CERRAMIENTO		
PATIOS	SE PERMITEN PATIOS ABIERTOS A FACHADA. SEPARACIÓN A LINDERO: 2,50 .M PROFUNDIDAD MÁXIMA: 3,00 M.		TRATAMIENTO FACHADAS	MISMO LAS QUE DAN A LA CALLE QUE LAS QUE DAN A PATIOS.	
OBSERVACIONES	<p>(1) LA ALTURA MÁXIMA SE HA LIMITADO A 2 PLANTAS Y 7,00 M. EN LAS AREAS INDICADAS EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN.</p> <p>(2) SE PROHÍBE CUALQUIER TIPO DE VUELO EN CALLES DE ANCHURA INFERIOR A 5,00 M.</p>				

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		VIVIENDA POPULAR	Clave		VP-2
Tipología		Edificio entre medianeras y baja	Uso		RESIDENCIAL Y COMPATIBLES
Parcela Mínima		150 m ²	Edificabilidad		
OCUPACIÓN MÁXIMA	PLANTA BAJA	80%	Altura Máxima ⁽¹⁾	Planta	B+2
	Resto Plantas	80%		Metros	10,00 m
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS		CUERPOS VOLADOS ⁽²⁾	No se permitirán cuerpos volados cerrados sobre las calles	
	PRIVADOS			Balconada tradicional en planta altas, con saliente máximo 0,40 m., separándose 1,00 m. de las medianerías.	
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE		
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS		
LONGITUD FACHADAS		7,00 m.	MEDIANERÍAS		TRATAMIENTO CON MISMOS MATERIALES QUE FACHADAS
ALINEACIONES		ALINEACIÓN OFICIAL	RASANTES		DIVIDIR LA FACHADA EN TRAMOS DE 10,00 M.
CORNISAS		SALIENTE MÁXIMO: 0,40 M. GRUESO MÁXIMO: 0,25 M.	MARQUESINAS		
CUBIERTAS		PENDIENTE MÁXIMA: 50% SEPARACIÓN MINIMO 3,00 M.	MUROS DE CERRAMIENTO		
PATIOS		SE PERMITEN PATIOS ABIERTOS A FACHADA. SEPARACIÓN A LINDERO: 2,50 .M PROFUNDIDAD MÁXIMA: 3,00 M.	TRATAMIENTO FACHADAS		MISMO LAS QUE DAN A LA CALLE QUE LAS QUE DAN A PATIOS.
OBSERVACIONES		(1) LA ALTURA MÁXIMA SE HA LIMITADO A 2 PLANTAS Y 7,00 M. EN LAS AREAS INDICADAS EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN. (2) SE PROHÍBE CUALQUIER TIPO DE VUELO EN CALLES DE ANCHURA INFERIOR A 5,00 M.			

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		VIVIENDA POPULAR	Clave		VP-3
Tipología		Edificio entre medianeras y baja	Uso		RESIDENCIAL Y COMPATIBLES
Parcela Mínima		150 m ²	Edificabilidad		
OCUPACIÓN MÁXIMA	PLANTA BAJA	60%	Altura Máxima ⁽¹⁾	Planta	B+2
	Resto Plantas	60%		Metros	10,00 m
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS		CUERPOS VOLADOS ⁽²⁾	No se permitirán cuerpos volados cerrados sobre las calles	
	PRIVADOS			Balconada tradicional en planta altas, con saliente máximo 0,40 m., separándose 1,00 m. de las medianerías.	
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE		
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS		
LONGITUD FACHADAS		7,00 m.	MEDIANERÍAS		TRATAMIENTO CON MISMOS MATERIALES QUE FACHADAS
ALINEACIONES		ALINEACIÓN OFICIAL	RASANTES		DIVIDIR LA FACHADA EN TRAMOS DE 10,00 M.
CORNISAS		SALIENTE MÁXIMO: 0,40 M. GRUESO MÁXIMO: 0,25 M.	MARQUESINAS		
CUBIERTAS		PENDIENTE MÁXIMA: 50% SEPARACIÓN MINIMO 3,00 M.	MUROS DE CERRAMIENTO		
PATIOS		SE PERMITEN PATIOS ABIERTOS A FACHADA. SEPARACIÓN A LINDERO: 2,50 .M PROFUNDIDAD MÁXIMA: 3,00 M.	TRATAMIENTO FACHADAS		MISMO LAS QUE DAN A LA CALLE QUE LAS QUE DAN A PATIOS.
OBSERVACIONES		(1) LA ALTURA MÁXIMA SE HA LIMITADO A 2 PLANTAS Y 7,00 M. EN LAS ÁREAS INDICADAS EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN. (2) SE PROHÍBE CUALQUIER TIPO DE VUELO EN CALLES DE ANCHURA INFERIOR A 5,00 M.			

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		ORDENACIÓN SINGULAR	Clave	OS
Tipología		Edificaciones libre composición	Uso	- RESIDENCIAL - COMERCIAL, OFICINAS, SOCIALES, CULTURALES Y RECREATIVAS
Parcela Mínima		SEGÚN SU FICHA	Edificabilidad	NO PODRA EXCEDERSE DE LA DE SU FICHA
OCUPACIÓN MÁXIMA		SEGÚN SU FICHA	Altura	SEGÚN SU FICHA
			Planta	SEGÚN SU FICHA
			Metros	SEGÚN SU FICHA
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	H/3 (mínimo 4,00 m.)	CUERPOS VOLADOS	
	PRIVADOS	H/3 (mínimo 4,00 m.)		
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE	
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS	1 PLAZA/VDA 1 PLAZA/80 M ² COMERCIO 1 PLAZA/8 PLAZAS HOTELERAS
FACHADAS			MEDIANERÍAS	
ALINEACIONES			RASANTES	
CORNISAS			MARQUESINAS	
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO	
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS	
OBSERVACIONES				

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		INDUSTRIAL	Clave	I	
Parcela Mínima			Uso		
Tipología			Edificabilidad		
OCUPACIÓN	PLANTA BAJA		Altura	Planta	
	Resto			Metros	
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS		CUERPOS VOLADOS		
	PRIVADOS				
DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE		
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS		
FACHADAS			MEDIANERÍAS		
ALINEACIONES			RASANTES		
CORNISAS			MARQUESINAS		
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO		
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS		
OBSERVACIONES					

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		INDUSTRIAL	Clave	I-1
Tipología		Industrial-escaparate	Uso	INDUSTRIA-ESCAPARATE
Parcela Mínima		500 m ²	Edificabilidad	1,20 M ² /M ² S
OCUPACIÓN MÁXIMA		60%	Altura	B+1
			Plantas	7,50 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	4,00 m.	CUERPOS VOLADOS	
	PRIVADOS	4,00 m.		
DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO		12,00 m.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE	
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS	1 PLAZA/80 M ² EDIFICADOS
LONGITUD DE FACHADAS		15,00 m.	MEDIANERÍAS	
ALINEACIONES			RASANTES	
CORNISAS			MARQUESINAS	
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO	
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS	2,50 M. ALTURA MÁX. ⁽¹⁾
OBSERVACIONES		(1) COMPUESTOS POR UNA PARTE DE FÁBRICA DE HASTA 1,20 M. DE ALTURA Y EL RESTO POR UNA MALLA METÁLICA O ELEMENTOS VEGETALES.		

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		INDUSTRIAL	Clave	I-2
Tipología		Industrial media, ligera y/o serv	Uso	INDUSTRIAL
Parcela Mínima		250 m ²	Edificabilidad	1,20 M ² T/M ² S
OCUPACIÓN MÁXIMA		100%	Altura Máxima ⁽¹⁾	Planta B
				Metros 7,50 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	4,00 m.	CUERPOS VOLADOS	
	PRIVADOS	4,00 m.		
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO		10,00 m.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE	
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS	1 PLAZA/100 M2 EDIFICADOS
LONGITUD DE FACHADAS		10,00 m.	MEDIANERÍAS	
ALINEACIONES			RASANTES	
CORNISAS			MARQUESINAS	
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO	
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS	2,50 m. ALTURA MÁX. ⁽²⁾
OBSERVACIONES		<p>(1) 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.</p> <p>(2) COMPUESTOS POR UNA PARTE DE FÁBRICA DE HASTA 1,20 M. DE ALTURA Y EL RESTO POR UNA MALLA METÁLICA O ELEMENTOS VEGETALES.</p>		

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		COMERCIAL	Clave	CO
Tipología		Edificaciones, exentas o no, terciario	Uso	COMERCIAL Y COMPATIBLES
Parcela Mínima		400 m ²	Edificabilidad	1,00 M ² /M ² S
OCUPACIÓN MÁXIMA		60%	Altura Máxima	B+1
			Planta	7,00 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	3,00 m.	CUERPOS VOLADOS	
	PRIVADOS	3,00 m.		
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO		15,00 m.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE	
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS	
LONGITUD DE FACHADAS		10,00 m.	MEDIANERÍAS	
ALINEACIONES			RASANTES	
CORNISAS			MARQUESINAS	
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO	
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS	
OBSERVACIONES				

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		COMERCIAL	Clave	C ⁽¹⁾
Tipología		Edificaciones, exentas o no, terciario	Uso	COMERCIAL Y COMPATIBLES
Parcela Mínima		Plano Parcelario del Plan Especial Torreblanca del Sol	Edificabilidad	1,20 M ² T/M ² S
OCUPACIÓN MÁXIMA		40%	Altura Máxima	B+2
			Plantas	10,00 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	3,00 m.	CUERPOS VOLADOS	
	PRIVADOS	4,00 m.		
DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO		15,00 m.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE	
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS	1 PLAZA/80 M ² EDIFICACIÓN
LONGITUD DE FACHADAS		10,00 m.	MEDIANERÍAS	
ALINEACIONES			RASANTES	
CORNISAS			MARQUESINAS	
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO	
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS	
OBSERVACIONES		(1) ORDENANZA COMERCIAL DE LA URBANIZACIÓN TORREBLANCA DEL SOL.		

FICHAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE FUENGIROLA

- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

- ACTUACIÓN AISLADA AA-02
- ACTUACIÓN AISLADA AA-05
- ACTUACIÓN AISLADA AA-06
- ACTUACIÓN AISLADA AA-07
- ACTUACIÓN AISLADA AA-08
- ACTUACIÓN AISLADA AA-09
- ACTUACIÓN AISLADA AA-10
- ACTUACIÓN AISLADA AA-12
- ACTUACIÓN AISLADA AA-14
- ACTUACIÓN AISLADA AA-20 (SUSPENDIDA)
- ACTUACIÓN AISLADA AA-24 (SUSPENDIDA)
- ACTUACIÓN AISLADA AA-25 (SUSPENDIDA)
- ACTUACIÓN AISLADA AA-26 (SUSPENDIDA)
- ACTUACIÓN AISLADA AA-27 (SUSPENDIDA)
- ACTUACIÓN AISLADA AA-28 (SUSPENDIDA)
- ACTUACIÓN AISLADA AA-29 (SUSPENDIDA)
- ACTUACIÓN AISLADA AA-30 (SUSPENDIDA)
- ACTUACION AISLADA AA-31 (SUSPENDIDA)
- ACTUACIÓN AISLADA AA-36
- ACTUACIÓN AISLADA AA-37
- ACTUACIÓN AISLADA AA-44 (SUSPENDIDA)
- ACTUACIÓN AISLADA AA-45
- ACTUACIÓN AISLADA AA-48 (SUSPENDIDA)
- ACTUACIÓN AISLADA AA-49 (SUSPENDIDA)

- ACTUACIONES DE DOTACION.

- AD-01 (SUSPENDIDA)
- AD-02

- SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC).

- SUNC-01
- SUNC-02
- SUNC-03
- SUNC-04
- SUNC-05
- SUNC-06
- SUNC-07
- SUNC-08 (SUSPENDIDO)
- SUNC-09
- SUNC-10
- SUNC-11
- SUNC-12
- SUNC-13 (SUSPENDIDO)

- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

- SURS-01
- SURS-02
- SURS-03

- SECTOR EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

- SURO-01

- AREAS DE PLANEAMIENTO INTEGRADO.

- API-01
- API-02
- API-03
- API-04
- API-05 (M)
- API-06 (M)
- API-07
- API-08
- API-09
- API-10

- ORDENACIONES SINGULARES.

- OS-1
- OS-2
- OS-3
- OS-4
- OS-5
- OS-6
- OS-7
- OS-8
- OS-9
- OS-10

- ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.

- EH-1
- EH-2
- EH-3

- EH-4
- EH-5
- EH-6
- EH-7
- EH-8
- EH-9
- EH-10
- EH-11
- EH-12
- EH-13
- EH-14
- EH-15
- EH-16
- EH-17
- EH-18
- EH-19
- EH-20
- EH-21
- EH-22
- EH-23
- EH-24
- EH-25
- EH-26

- ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.

- CO-01
- CO-02
- CO-03
- CO-04
- CO-05
- CO-06
- CO-07
- CO-08
- CO-09
- CO-10
- CO-11
- CO-12
- CO-13
- CO-14
- CO-15
- CO-16
- CO-17
- CO-18
- CO-19
- CO-20
- CO-21
- CO-22
- CO-23
- CO-24
- CO-25
- CO-26
- CO-27
- CO-28
- CO-29
- CO-30
- CO-31
- CO-32
- CO-33
- CO-34
- CO-35

- EQUIPAMIENTO SOCIAL.

- ES-1

- SISTEMAS GENERALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA.

- SG-C
- SG-C.1
- SG-C.2
- SG-C.3

- SISTEMAS LOCALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA.

- SL-C.1
- SL-C.2
- SL-C.3
- SL-C.4
- SL-C.5
- SL-C.6
- SL-C.7
- SL-C.8
- SL-C.9
- SL-C.10
- SL-C.11

- SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES.

- SG-ZV.1
- SG-ZV.2
- SG-ZV.3
- SG-ZV.4
- SG-ZV.5
- SG-ZV.6
- SG-ZV.7
- SG-ZV.8
- SG-ZV.9
- SG-ZV.10
- SG-ZV.11.1
- SG-ZV.11.2
- SG-ZV.12
- SG-ZV.13
- SG-ZV.14
- SG-ZV.15
- SG-ZV.16
- SG-ZV.17
- SG-ZV.18
- SG-ZV.19
- SG-ZV.20
- SG-ZV.21
- SG-ZV.22
- SG-ZV.23
- SG-ZV.24
- SG-ZV.25
- SG-ZV.26
- SG-ZV.27

- SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO.

- SG-D.1
- SG-D.2
- SG-S.1

- SISTEMAS GENERALES DE RESERVA ESTRATÉGICA.

- SG-RE1
- SG-RE2

- SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA URBANA.

- SG-I.1
- SG-I.2
- SG-I.3

- SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO.

- SG-AB.1
- SG-AB.2
- SG-AB.3
- SG-AB.4
- SG-AB.5
- SG-AB.6
- SG-AB.7
- SG-AB.8
- SG-AB.9
- SG-AB.10
- SG-AB.11
- SG-AB.12
- SG-AB.13
- SG-AB.14
- SG-AB.15
- SG-AB.16
- SG-AB.17

- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

- PERI-03

- PLANES DE MEJORA DE INFRAESTRUCTURA.

- PMI-01
- PMI-02
- PMI-03

- PLAN DE ADECUACION VIARIA DE ZONA.

- PAVZ-01

Málaga, 25 de marzo de 2011.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

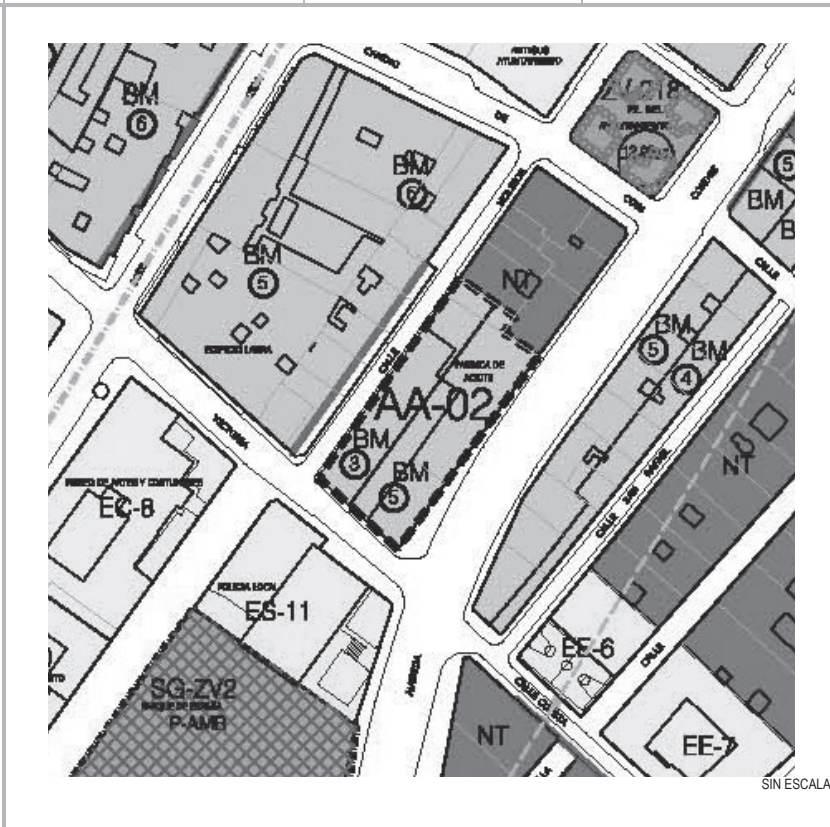
FICHAS TÉCNICAS DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CALLE MOLINOS	CÓDIGO	AA-02	
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	12	
	Tipo	CONSOLIDADO			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE (M².S.)	1.145	SUP. NETA (M2s)	1.145	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	4.215	Uso	RESIDENCIAL	
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)		CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
		4.215	---	4.215	
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2s):		
	ORDENANZAS/ALTURAS	BM (B+4) y (B+2) Ver nota (*)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA	
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS	
	CESIONES	Esp. LIBRES (M²S)		EQUIPAMIENTOS (M²S)	VIALES (M²S)
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO		TIPO	SUPERFICIE (M²s)	
	---	---	---	---	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-02
---	--------------

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación y Convenio suscrito con el Ayuntamiento. (*) Las 5 alturas se permiten sólo a calle Condes de San Isidro, hasta 14 m. de profundidad del solar. Resto 3 alturas a Calle Molinos.
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución integral de toda la calle Molinos conforme al estándar municipal de remodelación de calles.
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.

PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio Detalle		
			6 meses desde la A.D. del PGOU		
		GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.		
			SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras	Edificación
		Se permite presentar con el P. Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.		

OBSERVACIONES	Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU.
----------------------	---



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO					
IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CALLE ARAGÓN	CÓDIGO	AA-05	
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	12	
	TIPO	CONSOLIDADO			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE (M ² .s.)	241	SUP. NETA (M2s)	241	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	936	Uso	RESIDENCIAL	
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)	936	CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
				---	936
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2s):		
	ORDENANZAS/ALTURAS	BM (B+3)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA	
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS	
	CESIONES	ESP. LIBRES (M ² S)	EQUIPAMIENTOS (M ² S)	VIALES (M ² S)	

SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M ² s)		
	---	---	---		
PLANO DE SITUACIÓN					
		<p>SIN ESCALA</p>			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-05
---	--------------

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación.
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras.
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.

PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio Detalle		
			6 meses desde la A.D. del PGOU		
		GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.		
			SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras	Edificación
		Se permite presentar con el P. Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.		

OBSERVACIONES	La adquisición de la parte de suelo, que forma parte de la ES-45, queda compensada por una edificabilidad mayor en esta Actuación Aislada. Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU. Esta actuación, no supone un incremento de techo en la zona, sino redistribución.
----------------------	---



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CALLE RAMÓN Y CAJAL, Y CALLE GENERAL RODRIGO	CÓDIGO	AA-06	
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	10	
	TIPO	CONSOLIDADO			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE (M².S.)	548,84	SUP. NETA (M2s)	548,84	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	1.633,86	Uso	RESIDENCIAL	
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)		CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
			1.633,86	---	1.633,86
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2s):		
	ORDENANZAS/ALTURAS	BM (B+5)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ACTUACIÓN DIRECTA	
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA	
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS	
	CESIONES	ESPACIOS LIBRES (M²S)		EQUIPAMIENTOS (M²S)	VIALES (M²S)
					381
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO		TIPO	SUPERFICIE (M²s)	

PLANO DE SITUACIÓN

SIN ESCALA

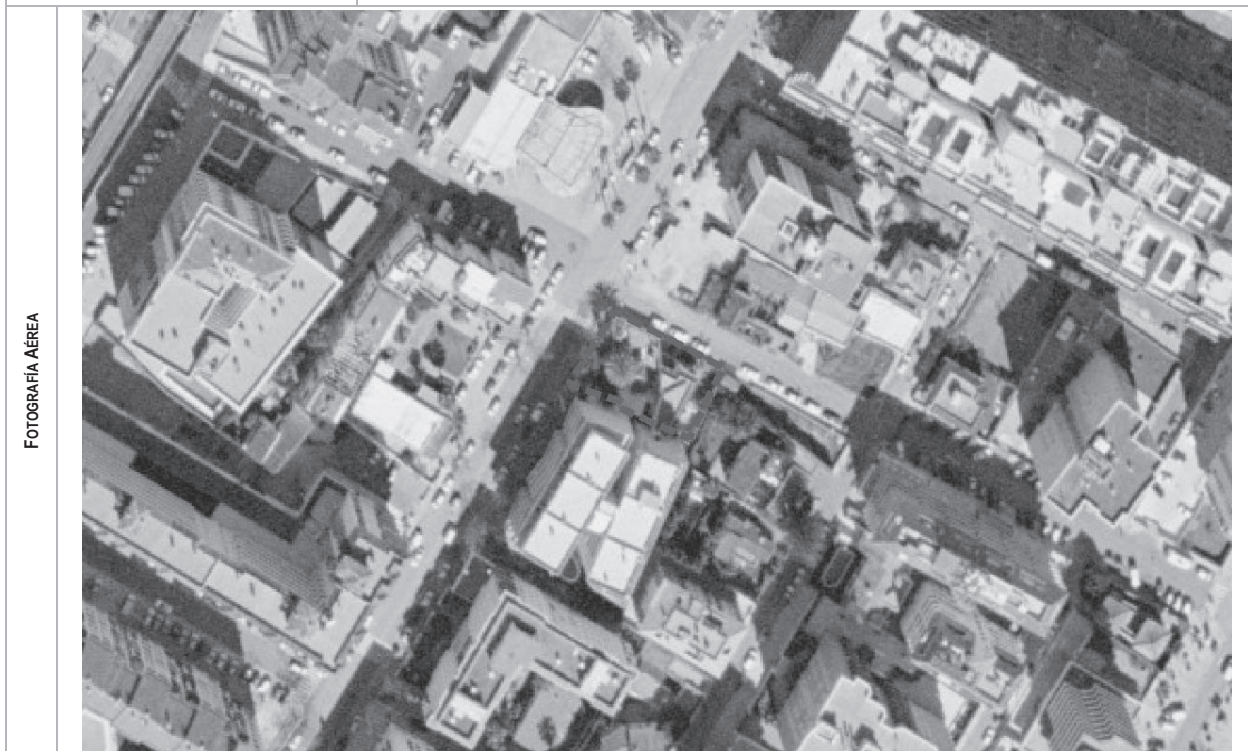
CLAVE: C23

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-06
---	--------------

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Tapado de medianeras, consolidación de la manzana urbana y alineaciones con edificio existente.		
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras.		
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.		
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Actuación Directa	
		GESTIÓN	Actuación Directa	
	SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS		Edificación	
			24 meses desde A.D. del PGOU	
OBSERVACIONES	Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU.			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO					
IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	RODRIGO I	CÓDIGO	AA-07	
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	10 Y 11	
	TIPO	CONSOLIDADO			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE (M ² .s.)	684	SUP. NETA (M2s)	489	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	2.050	Uso	RESIDENCIAL	
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)		CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
		2.050			2.050
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2s):		
	ORDENANZAS/ALTURAS	BM (B+4)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA	
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS	
	CESIONES	Esp. LIBRES (M ² S)	EQUIPAMIENTOS (M ² S)	VIALES (M ² S)	
				195	
SISTEMA GENERAL AdSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M ² s)		
	---	---	---		
PLANO DE SITUACIÓN					
	<p>SIN ESCALA</p>				

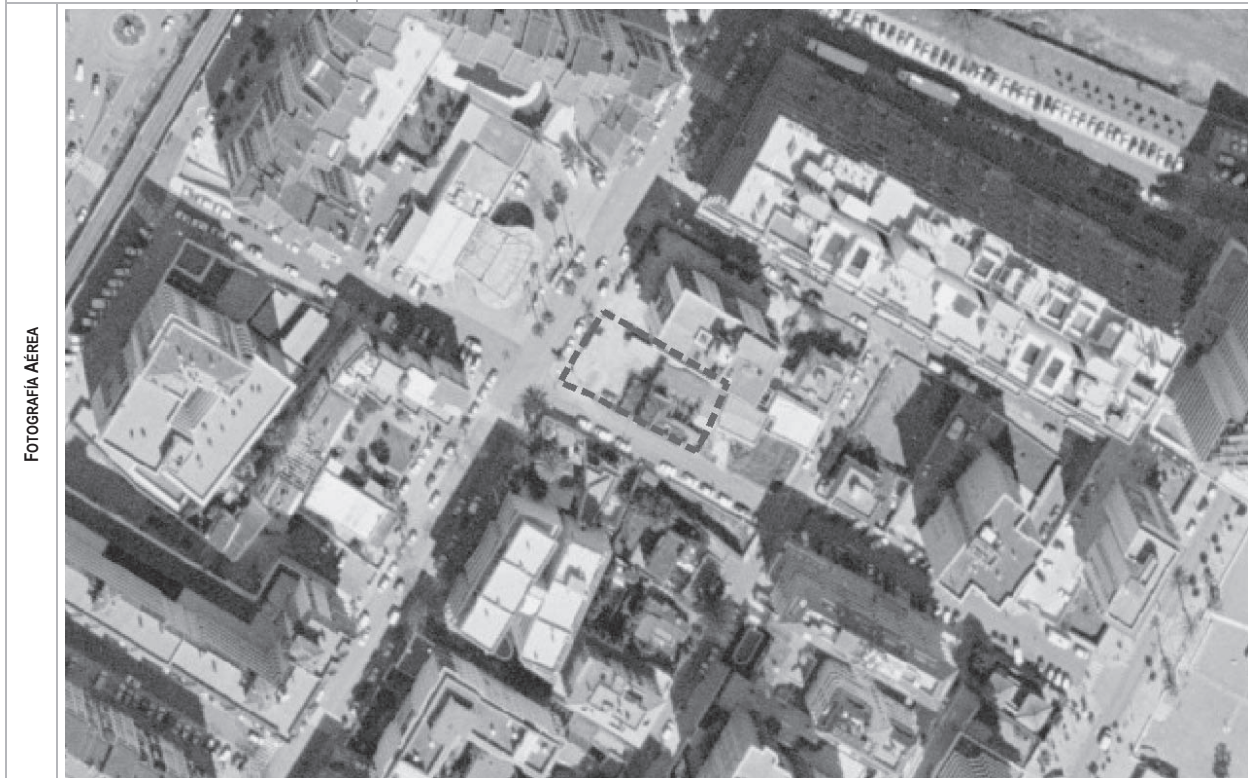
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-07
---	--------------

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación.		
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA, que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras. Se obliga a una separación mínima a linderos privados de 3,00 m., excepto a la AA-08, que deberá adosarse.		
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.		
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio Detalle	
			6 meses desde la A.D. del PGOU	
	GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.		
	SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras	Edificación	
Se permite presentar con el P. Edificación		36 meses desde A.D. del E.D.		

OBSERVACIONES	Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU. Esta actuación, no supone un incremento de techo en la zona, sino redistribución.
----------------------	---

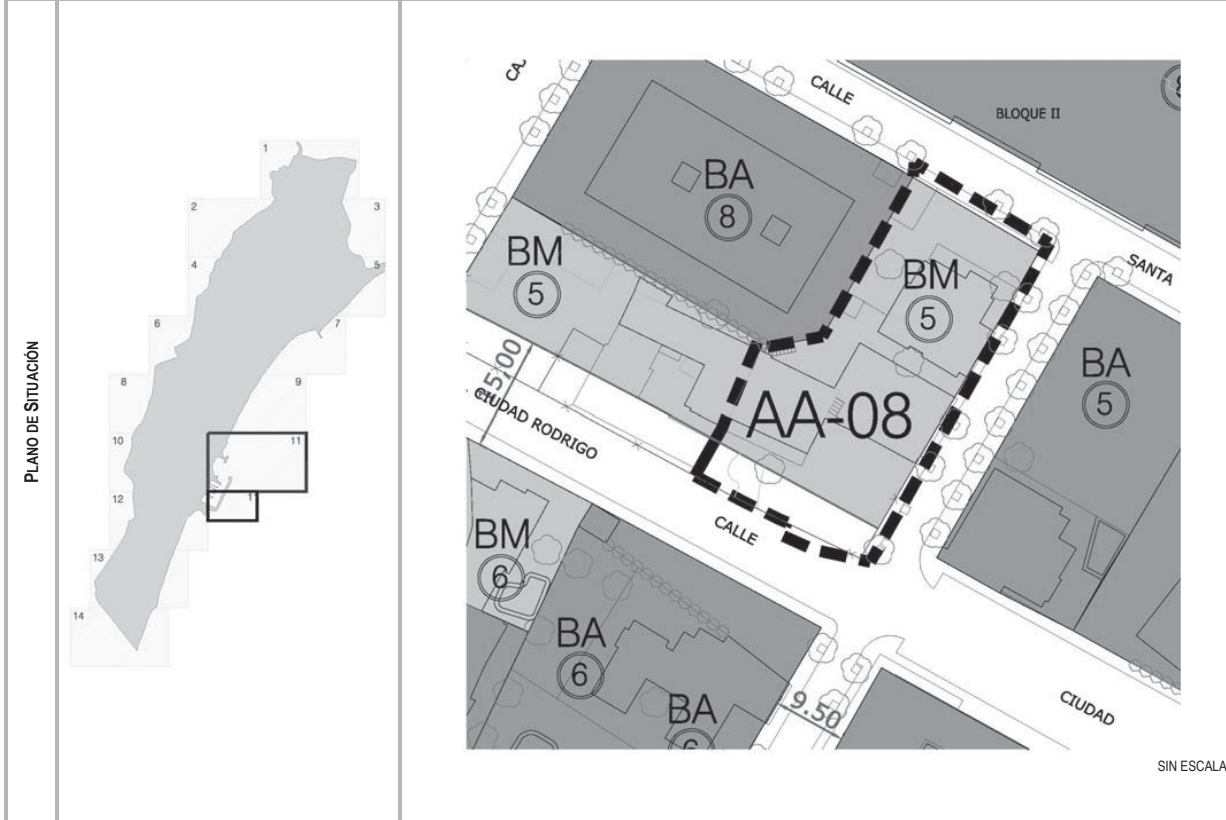


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	RODRIGO II	CÓDIGO	AA-08	
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	11	
	TIPO	CONSOLIDADO			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE (M ² .s.)	1.076	SUP. NETA (M ² s)	938	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M ² T)	3.800	Uso	RESIDENCIAL	
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M ² T)		CESIÓN A AYTO. (M ² T)	TOTAL (M ² T)
		3.800			3.800
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M ² s):		
	ORDENANZAS/ALTURAS	BM (B+4)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA	
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS	
	CESIONES	Esp. LIBRES (M ² S)	EQUIPAMIENTOS (M ² S)	VIALES (M ² S)	
				138	
SISTEMA GENERAL ADESCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M ² s)		
	---	---	---		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-08
---	--------------

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA, que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras. Se obliga a una separación mínima a linderos privados de 3,00 m., excepto a la AA-07, que deberá adosarse.			
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio Detalle		
			6 meses desde la A.D. del PGOU		
	SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.		
			Dotación de infraestructuras Se permite presentar con el P. Edificación	Edificación 36 meses desde A.D. del E.D.	
OBSERVACIONES	Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU. Esta actuación, no supone un incremento de techo en la zona, sino redistribución.				

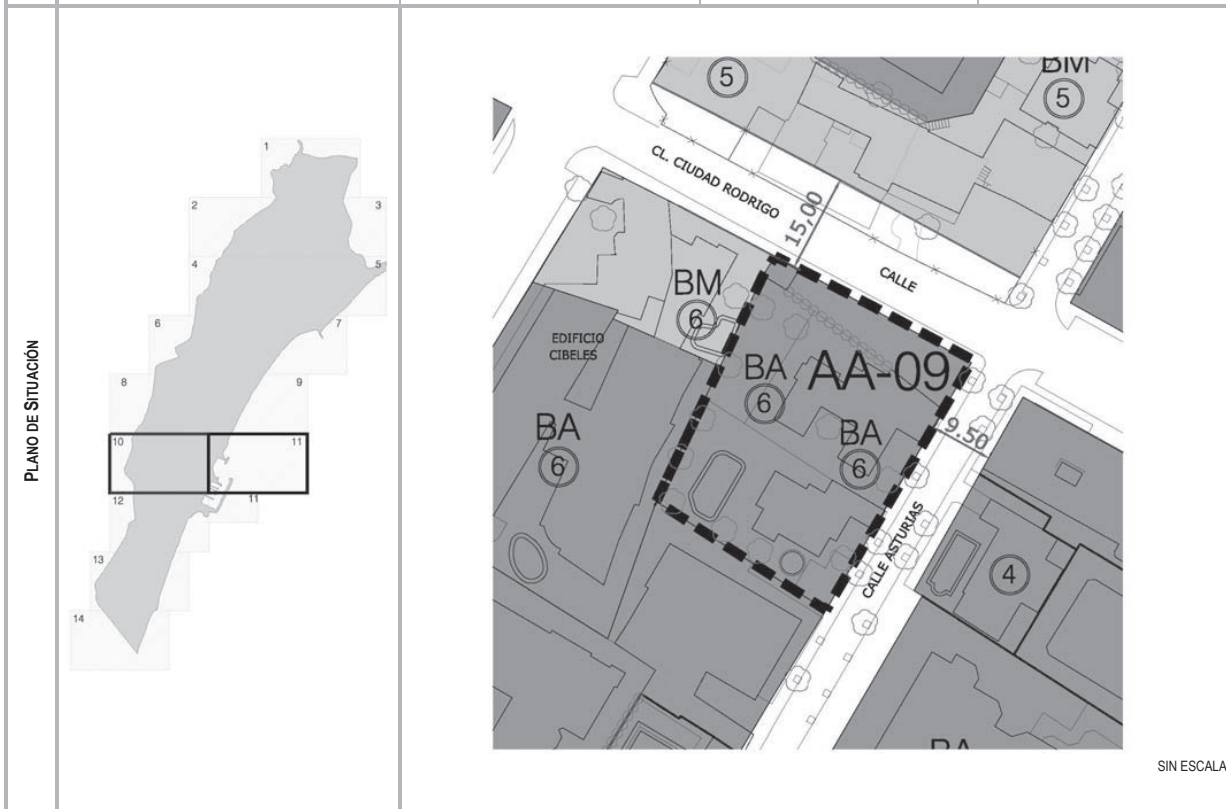


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	ASTURIAS II	CÓDIGO	AA-09	
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	10 Y 11	
	TIPO	CONSOLIDADO			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE (M ² .S.)	1.340	SUP. NETA (M2s)	1.340	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	2.900	Uso	RESIDENCIAL	
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)		CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
			2.900		2.900
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2s):		
	ORDENANZAS/ALTURAS	BA (B+5)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA	
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS	
	CESIONES	Esp. LIBRES (M ² S)		EQUIPAMIENTOS (M ² S)	VIALES (M ² S)
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO		TIPO	SUPERFICIE (M ² s)	
		---	---	---	

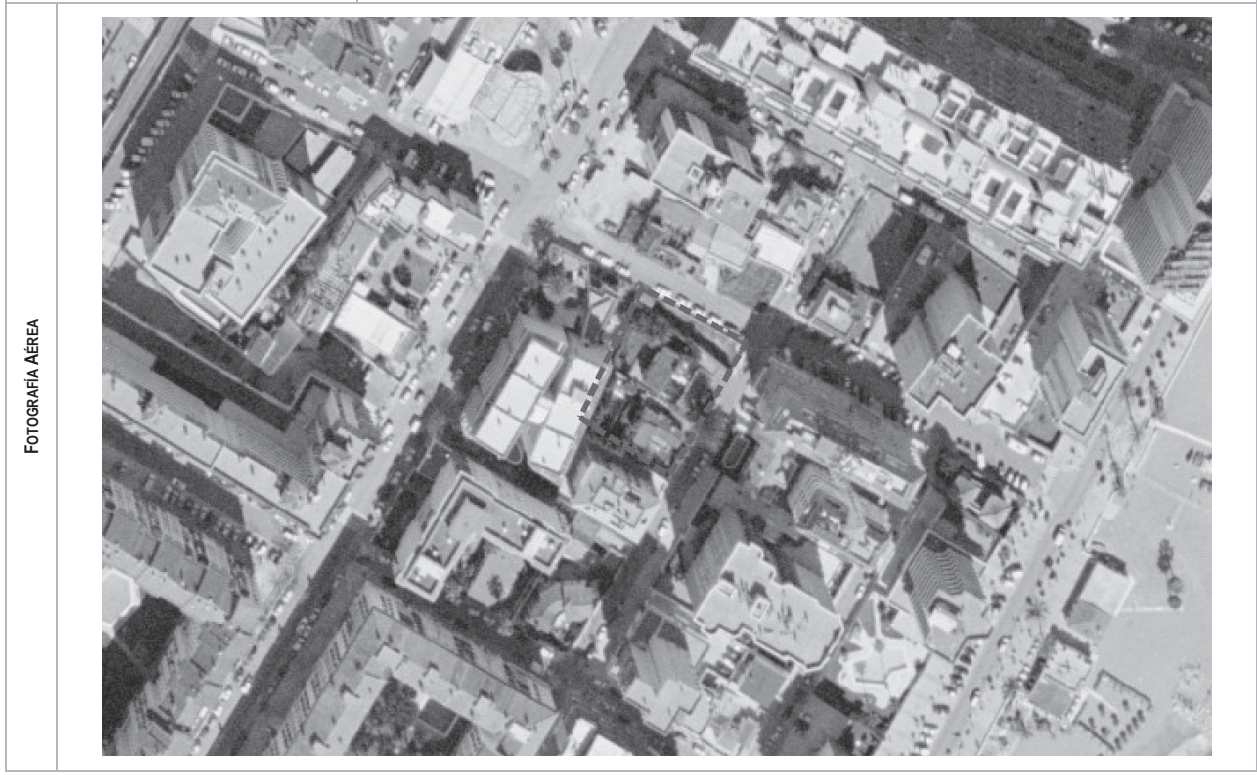


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-09
---	--------------

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA, que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras.			
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio Detalle		
			6 meses desde la A.D. del PGOU		
		GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.		
			SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras	Edificación
		Se permite presentar con el P. Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.		
OBSERVACIONES	Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU. Esta actuación, no supone un incremento de techo en la zona, sino redistribución.				



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO					
IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	ASTURIAS I	CÓDIGO	AA-10	
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	11	
	TIPO	CONSOLIDADO			
ORDENACION FORMENORIZADA	SUPERFICIE (M ² .s.)	924	SUP. NETA (M ² s)	889	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M ² T)	2.000	Uso	RESIDENCIAL	
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M ² T)	2.000	CESIÓN A AYTO. (M ² T)	TOTAL (M ² T)
					2.000
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M ² s):		
	ORDENANZAS/ALTURAS	BA (B+4)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA	
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS	
	CESIONES	Esp. LIBRES (M ² S)	EQUIPAMIENTOS (M ² S)	VIALES (M ² S)	
					35
SISTEMA GENERAL AdSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M ² s)		
	---	---	---		
PLANO DE SITUACIÓN				SIN ESCALA	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

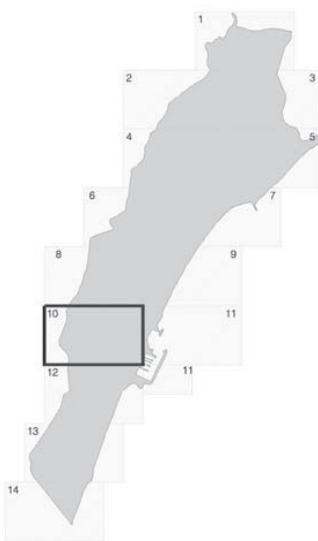
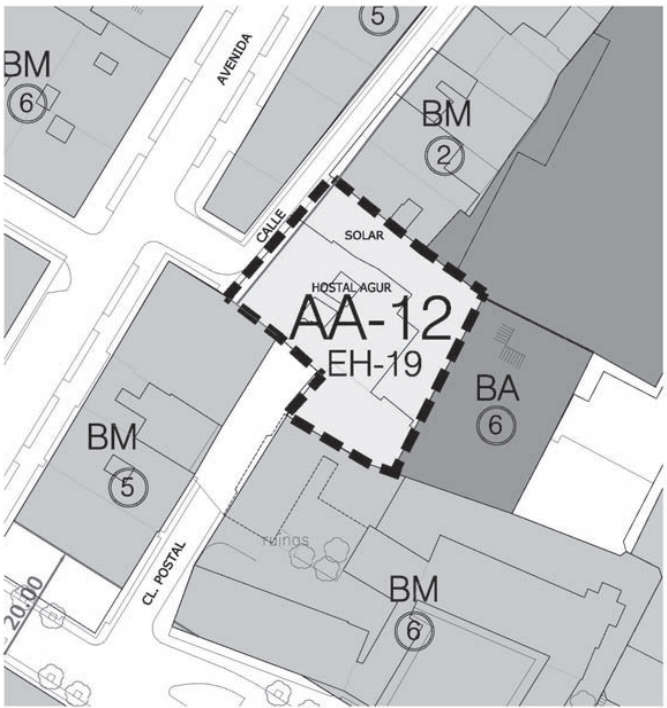
FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-10
---	--------------

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA, que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras.			
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio Detalle		
			6 meses desde la A.D. del PGOU		
	GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.			
		SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras	Edificación	
		Se permite presentar con el P. Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.		
OBSERVACIONES	Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU. Esta actuación, no supone un incremento de techo en la zona, sino redistribución.				



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO					
IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	HOSTAL AGUR	CÓDIGO	AA-12	
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	10	
	TIPO	CONSOLIDADO			
ORDENACIÓN FORMENORIZADA	SUPERFICIE (M ² .s.)	948	SUP. NETA (M ² s)		
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M ² T)	4.207	Uso	HOTELERO	
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M ² T)		CESIÓN A AYTO. (M ² T)	TOTAL (M ² T)
			4.207		4.207
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M ² s):		
	ORDENANZAS/ALTURAS	EH-19 (B+4)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA	
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS	
	CESIONES	ESP. LIBRES (M ² S)	EQUIPAMIENTOS (M ² S)	VIALES (M ² S)	
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M ² s)		
	---	---	---		
PLANO DE SITUACIÓN					
	CLAVE: C4	SIN ESCALA			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-12
---	--------------

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación y Convenio suscrito con el Ayuntamiento.		
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras.		
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.		
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS	Estudio Detalle	
			6 meses desde la A.D. del PGOU	
	GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.		
	SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras	Edificación	
		Se permite presentar con el P. Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.	
OBSERVACIONES	Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU. Esta actuación, no supone un incremento de techo en la zona, sino redistribución.			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO				
IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CALLE LA UNIÓN	CÓDIGO	AA-14
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	10
	TIPO	CONSOLIDADO		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE (M ² .s.)	1.320	SUP. NETA (M2s)	930
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	528	Uso	RESIDENCIAL
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)	CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
		528	---	528
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2s):	
	ORDENANZAS/ALTURAS	BA (B+3) y VP (B+2)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	ESP. LIBRES (M ² S)	EQUIPAMIENTOS (M ² S)	VIALES (M ² S)
			390	
SISTEMA GENERAL ADESCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M ² s)	
	---	---	---	
PLANO DE SITUACIÓN				

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-14
--	-------

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación.		
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras.		
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.		
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio Detalle	
			6 meses desde la A.D. del PGOU	
		GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.	
			SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras
		Se permite presentar con el P. Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.	
OBSERVACIONES	Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU.			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO				
IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	BALANDRO	CÓDIGO	AA-36
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	5
	TIPO	CONSOLIDADO		
ORDENACIÓN FORMENORIZADA	SUPERFICIE (M ² .s.)	675,38	SUP. NETA (M ² s)	563,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M ² T)	1.421,00	Uso	RESIDENCIAL
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M ² T)	CESIÓN A AYTO. (M ² T)	TOTAL (M ² T)
		1.421,00	---	1.421,00
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M ² s):	
	ORDENANZAS/ALTURAS	VP-1 (B+2)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	ESPACIOS LIBRES (M ² S)	EQUIPAMIENTOS (M ² S)	VIALES (M ² S)
				112,00
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M ² s)	
PLANO DE SITUACIÓN				
	CLAVE: C22			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-36
--	-------

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación y Convenio suscrito con el Ayuntamiento. Se tendrá en cuenta el deslinde de la Zona Marítimo Terrestre. Alineación obligada a Paseo Marítimo, con retranqueo en 3 m. sobre el lindero Oeste, y alineando el posterior hasta completar 418 m ² de solar. El resto libre de edificación.
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras. Al estar esta Actuación afectada por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia.
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.

PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio Detalle		
			6 meses desde la A.D. del PGOU		
		GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación Definitiva del E.D.		
			SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras	Edificación
		Se permite presentar con el P. Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.		

OBSERVACIONES	La superficie del dominio público hidráulico y su servidumbre, es Suelo No Urbanizable de Especial Protección , que ha sido descontado de esta actuación. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU.
----------------------	---




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO					
IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CALLE PERDICES TB-58	CÓDIGO	AA-37	
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	5	
	TIPO	CONSOLIDADO			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE (M ² .s.)	11.372	SUP. NETA (M ² s)		
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M ² T)	11.642	Uso	RESIDENCIAL	
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M ² T)		CESIÓN A AYTO. (M ² T)	TOTAL (M ² T)
			11.642	---	11.642
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M ² s):		
	ORDENANZAS/ALTURAS	BA-1 (B+3)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ACTUACIÓN DIRECTA	
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA	
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS	
	CESIONES	ESP. LIBRES (M ² S)		EQUIPAMIENTOS (M ² S)	VIALES (M ² S)
SISTEMA GENERAL ADESCRITO	CÓDIGO		TIPO	SUPERFICIE (M ² s)	
PLANO DE SITUACIÓN					
	CLAVE: C15				SIN ESCALA

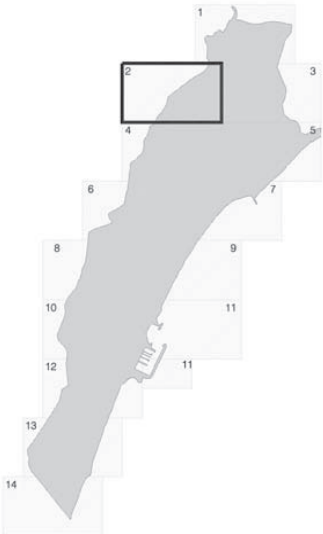

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-37
--	-------

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Proyecto aprobado, que recibe 1.650 m ² t de la AA-45.		
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de la dotación de infraestructuras de Calle Perdices a su costa. Ejecución del saneamiento hasta conectar con el saneamiento general municipal, al sur de la Parcela. Al estar esta Actuación afectada por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia.		
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Se respetará libre de edificación, aunque se puede ajardinar, la zona de servidumbre de la tubería de agua de Río Verde, y se solicitará permiso previo al organismo titular de esta infraestructura. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.		
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Actuación Directa	
		GESTIÓN	Actuación Directa	
		SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Edificación	
			24 meses desde A.D. del PGOU	
OBSERVACIONES	<p>La superficie del dominio público hidráulico y su servidumbre, es Suelo No Urbanizable de Especial Protección, que ha sido descontado de esta actuación.</p> <p>La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA) Suelo No Urbanizable de Especial Protección.</p> <p>La transferencia de aprovechamiento de 1.650 m²t, es una redistribución y no un incremento de techo.</p> <p>Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU.</p>			
FOTOGRAFÍA AÉREA				

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO					
IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CALLE ZORZAL TB-59	CÓDIGO	AA-45	
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	2	
	TIPO	CONSOLIDADO			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE (M ² .s.)	31.424	SUP. NETA (M2s)		
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	25.745	Uso	RESIDENCIAL	
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)		CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
		25.745		---	25.745
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2s):		
	ORDENANZAS/ALTURAS	BA-1 (B+3) y (B+2) Ver nota *	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ACTUACIÓN DIRECTA	
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA	
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS	
	CESIONES	ESP. LIBRES (M ² S)	EQUIPAMIENTOS (M ² S)	VIALES (M ² S)	
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M ² s)		
PLANO DE SITUACIÓN					
					
	CLAVE: C15(2)	SIN ESCALA			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

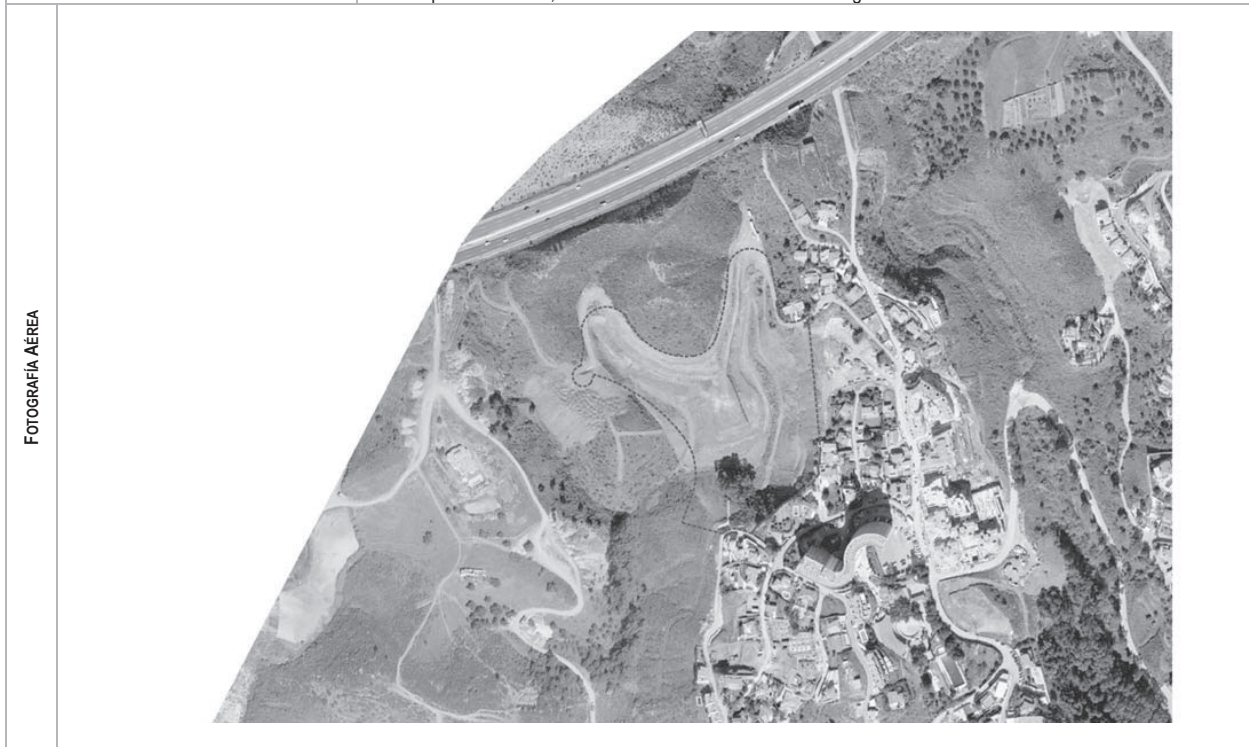
Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-45
--	--------------

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	(Nota *): Según Proyecto aprobado, con 4 alturas en los Bloques 1 a 7, y 3 alturas en los Bloques 8, 9 y 10. Se transfieren 1.650 m ² . a la AA-39. Al estar esta Actuación afectada por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia.
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de Calle Zorzal, y ejecución de saneamiento hasta conectar con el saneamiento general municipal.
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.

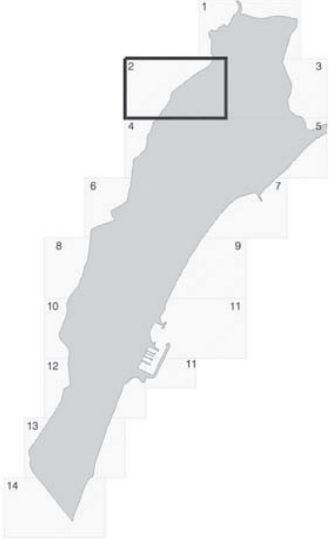
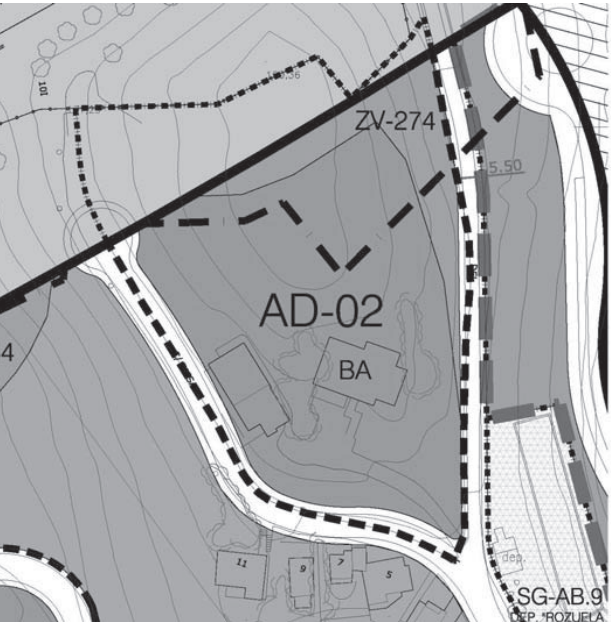
PLAZOS	PLANEAMIENTO	Actuación Directa		
	GESTIÓN	Actuación Directa		
SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Edificación			
	24 meses desde A.D. del PGOU			

OBSERVACIONES	<p>La superficie del dominio público hidráulico, de 831 m², es Suelo No Urbanizable de Especial Protección, que ha sido descontado de esta actuación, según resolución de 29/03/2006, relativa al expediente MA-37141. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA) Suelo No Urbanizable de Especial Protección.</p> <p>La transferencia de aprovechamiento de 1.650 m², es una redistribución y no un incremento de techo. Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU.</p>
---------------	---



FICHAS TÉCNICAS DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

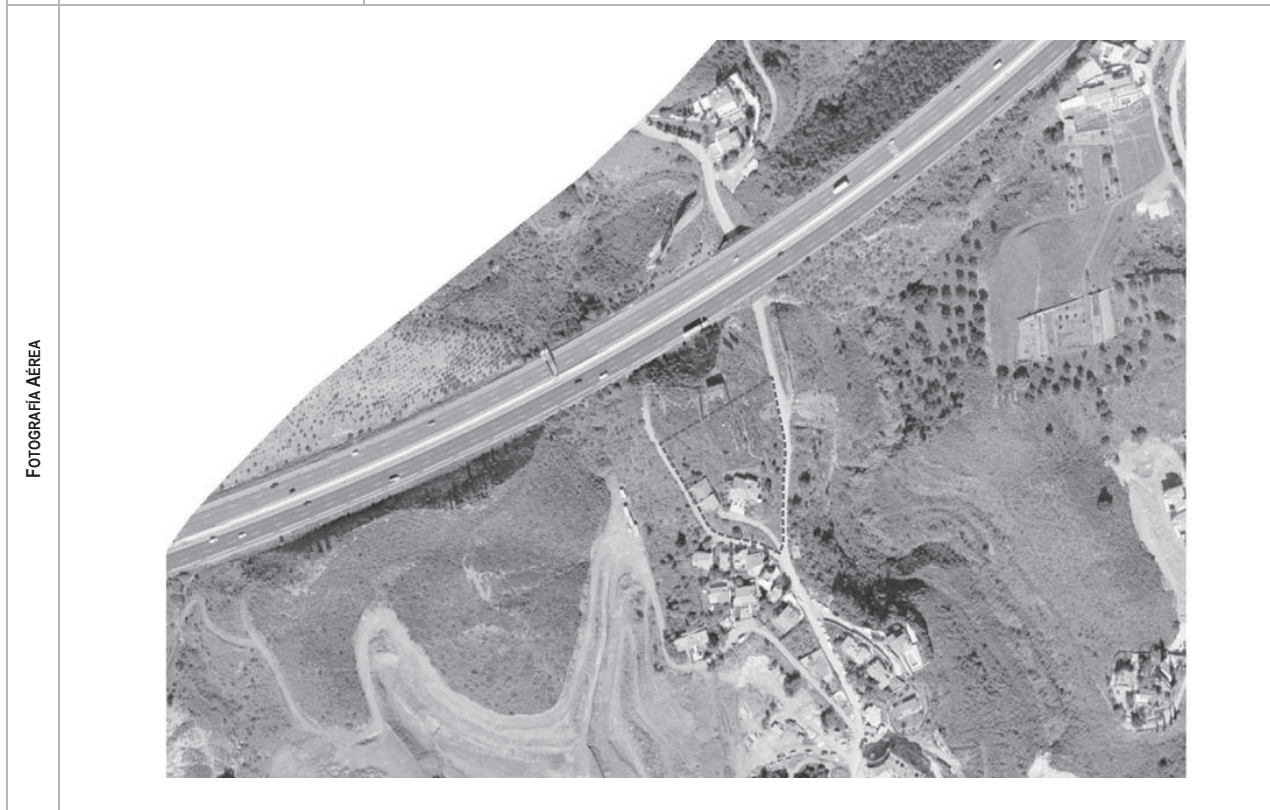
FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN				
IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	TB CALLE FAISÁN	CÓDIGO AD-02 HOJA 1 DE 3	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	CLASIFICACIÓN	URBANO	ÁREA DE REPARTO ---	
	CATEGORÍA	CONSOLIDADO	HOJA PLANO 2	
	SUPERFICIE M².S.	6.122	Uso RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	
	VIVIENDA PROTEGIDA		NO (VER NOTA EN CONDICIONES DE ORDENACIÓN)	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M²T/M²T)	0,37749 M2S/M2T	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²T)	2.311 M2T
	DENSIDAD VIV/HA.	60 Vdas./Ha	Nº MÁXIMO VDAS.	36 VDAS
	TECHO ANTERIOR:	1.540,60 M2T	TECHO PROPUESTO:	2.311 M2T
	INCREMENTO DE TECHO:	770,40 M2T	10% DEL INCREMENTO: (VER NOTA OTRAS CONDICIONES)	77,04 M2T
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	ORDENANZAS Y ALTURAS	BA (B+2)	FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE	
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	INICIATIVA: PRIVADA	
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M²S)	CEDIDOS	EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (M²S):	CEDIDOS
	CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES	CEDIDOS	VIALES (M²S):	CEDIDOS
	SISTEMA LOCAL INCLUIDO CEDIDOS	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M²S)
SL-C4		COMUNICACIONES	CEDIDA	
PLANO DE SITUACIÓN				
				

SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	AD-02 HOJA 2 DE 3
---	-----------------------------

CONDICIONES PARTICULARES	PROPIETARIO/S	
	OBJETO	Esta Actuación de Dotación tiene por objeto la consolidación y mejora del vial interior del área.
	JUSTIFICACIÓN	<p>El presente Sector, ya clasificado como urbano en el planeamiento que se revisa, y con disponibilidad suficiente de infraestructuras como resultado de la consolidación general de la zona, ve incrementado sus parámetros de edificabilidad, sin aumento de densidad ni cambio de uso, y sin que tal incremento suponga la necesidad de una renovación integral de la renovación de la zona.</p> <p>Conforme a los artículos 14 y Disposición Transitoria Segunda del RDL 2/2008, se establece lo siguiente:</p> <p>Dotaciones nuevas a ejecutar:</p> <p style="padding-left: 40px;">- Las previstas en la ficha del sector y particularmente la ejecución de las zonas verdes grafiadas en la ficha.</p> <p>El valor total de las cargas imputables a esta actuación por cada nuevo metro cuadrado de techo edificable incrementado asciende a 545,61 €. Se autorizará a solicitud del interesado y en atención a la morfología y dimensiones del suelo de la actuación, el cumplimiento del deber de entregar suelo mediante el pago de su equivalente en dinero, quedando fijado el valor compensatorio del 10% de cesión previsto en la ficha (77,04 m²), en la suma de 42.033,79 €</p> <p>Conforme establece la Disposición Transitoria Segunda del RDL 2/2008, estos deberes se cumplirán en el momento del otorgamiento de la Licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad atribuida por la nueva ordenación.</p>
	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<p>Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación y Convenio suscrito con el Ayuntamiento, y además las siguientes condiciones:</p> <p>Ocupación máxima: 35%</p> <p>Número máximo de viviendas: 36</p> <p>Superficie mínima vivienda: 60 m² construidos/unidad</p> <p>No es necesario el establecimiento de VPO.</p> <p><i>Coefficientes Ponderadores adoptados:</i></p> <p>A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1.- Resto de usos: Ver Cuadro.</p> <p>B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1</p> <p>C.- Coeficiente de Situación: 1,25</p> <p>Coeficiente Ponderación Total: 1,25</p> <p>De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.</p>
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Se realiza una mejora de las condiciones de la urbanización, porque se trata de un suelo que ya estaba urbanizado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	AD-02 HOJA 3 DE 3
---	-----------------------------

CONDICIONES PARTICULARES	OTRAS CONDICIONES	<p>Se admite la posibilidad de abonar en efectivo el valor del 10% del exceso correspondiente al Ayuntamiento. La valoración se realizará mediante tasación.</p> <p>Los deberes u obligaciones del promotor de este Sector, se cumplirán en el momento del otorgamiento de la Licencia de Obra. Deberá aportar Informe Sectorial de la demarcación de carreteras.</p> <p>La zona verde se ha entregado al Ayuntamiento totalmente ajardinada.</p> <p>Para la aprobación de esta Actuación de Dotación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.</p>		
	OBSERVACIONES	<p>Espacios libres y equipamientos mínimos: Cedidos.</p> <p>Los campos no rellenos, se entienden según la normativa general del PGOU.</p>		
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle	
			6 meses desde A.D. del PGOU	
		GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación Definitiva del E.D.	
		SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Obras de Urbanización	Edificación
		Se permite presentar con el Proyecto de Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.	

FICHAS TÉCNICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

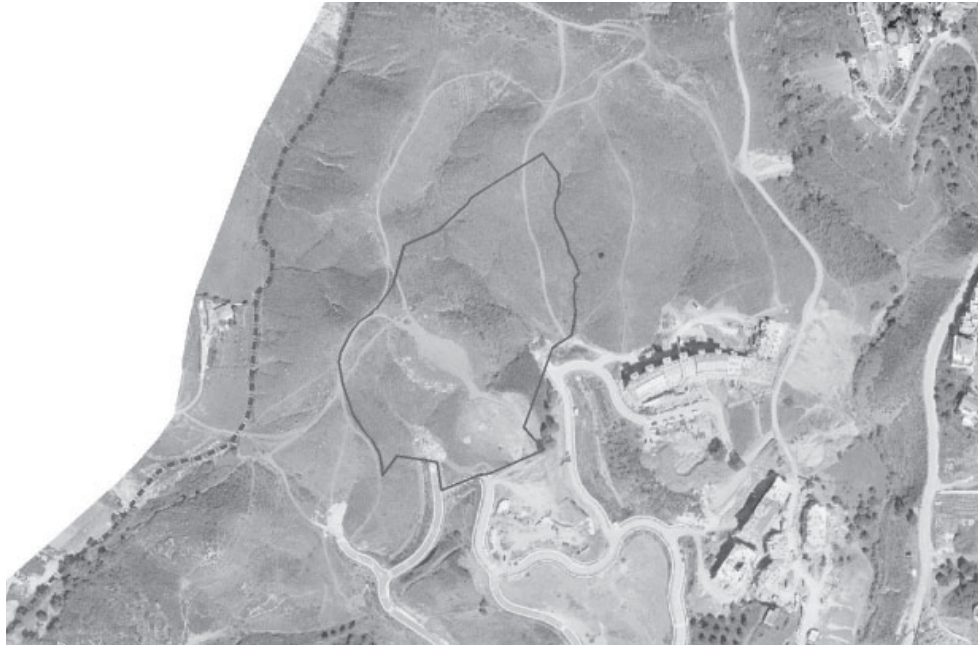
FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	LOS PACOS. ANTIGUO UR-13	CÓDIGO	SUNC-01
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	CLASIFICACIÓN	URBANO	ÁREA DE REPARTO	AR-02
	CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	HOJA PLANO	4
	SUPERFICIE M².S.	35.607	Uso	RESIDENCIAL
	EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:		30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M²T/M²T)	0,80	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²T)	28.486
	ÍNDICE DENSIDAD VIV/HA.	70	DENSIDAD MÁXIMA VDAS.	249
	APROVECHAMIENTOS	REAL (M²T)	MEDIO (UAS/M²)	COEFICIENTE PONDERADOR
		28.486	0,704	0,88
OBJETIVO (M²T)		SUBJETIVO (M²T)	10% CESIÓN AYTO. (M²T)	
28.486		25.637	2.849	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	ORDENANZAS Y ALTURAS	BA (B+5)	FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN:	SEGÚN PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL P.G.O.U.
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIATIVA:	PRIVADA
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M²S)	40 M ² S/100M ² T	EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (M²S):	VER CONDICIONES ORDENACIÓN
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN		VIALES (M²S):	
	SISTEMA LOCAL INCLUIDO A CEDER	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M²S)
PLANO DE SITUACIÓN				
	CLAVE: C38	SIN ESCALA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

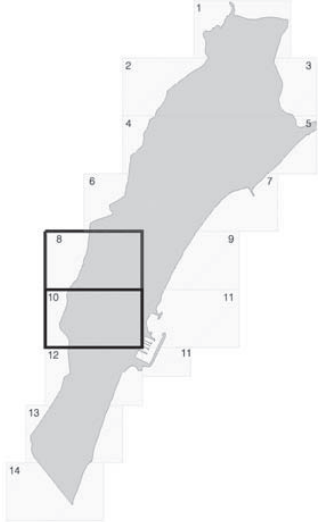

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-01
---	----------------

CONDICIONES PARTICULARES	PROPIETARIO/S				
	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<p>Este Sector de SUNC se desarrollará mediante Plan Parcial de Ordenación redactado con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, y de acuerdo con la LOUA y R.P. Altura máxima: B+5 Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. <i>Coefficientes Ponderadores adoptados:</i> A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6.- Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1 Coeficiente Ponderación Total: 0,88 Las viviendas de protección oficial, se realizarán de forma proporcionada a las viviendas libres, y con fecha de terminación no superior a los 30 meses de la terminación de estas últimas. De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.</p>			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	<p>Proyecto de Urbanización. Habrá de ejecutarse los viales que define el PGOU dentro del SUNC, así como las infraestructuras necesarias para conectar con las redes generales de la Ciudad, y el soterramiento de la línea de Alta Tensión. Al estar este SUNC afectado por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia.</p>			
OTRAS CONDICIONES	<p>Al proceder la ordenación de la presente área o sector de un Convenio urbanístico, se hace constar que la compensación monetaria que se recoge en el mismo, ya absorbe el importe de la carga externa monetaria, fijada con carácter general en la zona, salvo el S.T. La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento. Este SUNC asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio. Para la aprobación de este SUNC, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.</p>				
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación 6 meses desde A.D. del PGOU	P. Urbanización 3 meses desde A.D. del PPO	Proyecto Reparcelación 3 meses desde A.D. del PPO
		GESTIÓN	Los legalmente previstos		
		EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		
OBSERVACIONES	<p>Cualquier trozo de parcela que no alcance la superficie de la parcela mínima, establecidas en las Ordenanzas, pasará a propiedad municipal, sin techo pero con la calificación de la zona que la rodea. En la ficha, se denominan "Espacios sin asignación". Espacios libres y equipamientos mínimos: 40 m²/s/100 m² La superficie del dominio público hidráulico y su servidumbre, es Suelo No Urbanizable de Especial Protección, que ha sido descontado de este Sector. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Los campos no rellenos, se entienden a la normativa general del PGOU.</p>				
FOTOGRAFÍA AÉREA					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	LOMA VIII	CÓDIGO	SUNC-02
	CLASIFICACIÓN	URBANO	ÁREA DE REPARTO	AR-03
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	HOJA PLANO	8 Y 10
	SUPERFICIE M ² .s.	43.277	Uso	RESIDENCIAL
	EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:		30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M ² T/M ² T)	0,53682	EDIFICABILIDAD TOTAL (M ² T)	23.232
	ÍNDICE DENSIDAD VIV/HA.	47	DENSIDAD MÁXIMA VDAS.	218
	APROVECHAMIENTOS	REAL (M2T)	MEDIO (UAS/M2)	COEFICIENTE PONERADOR
		23.232	0,550	1,10
OBJETIVO (M ² T)		SUBJETIVO (M ² T)	10% CESIÓN AYTO. (M ² T)	
23.232	20.909	2.323		
ORDENACIÓN FORMENORIZADA	ORDENANZAS Y ALTURAS	BA-3 (B+7)	FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN:	SEGÚN PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL P.G.O.U.
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIATIVA:	PRIVADA
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M ² s)	40 M2s/100M2T	EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (M ² s):	VER CONDICIONES ORDENACIÓN
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN		VIALES (M ² s):	8.211
	SISTEMAS ADSCRITOS	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M ² s)
SL-C2 SG-ZV.24		CARRETERA Y AUTOVÍA PARQUES Y JARDINES	13.457 3.187	
PLANO DE SITUACIÓN				
				

SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

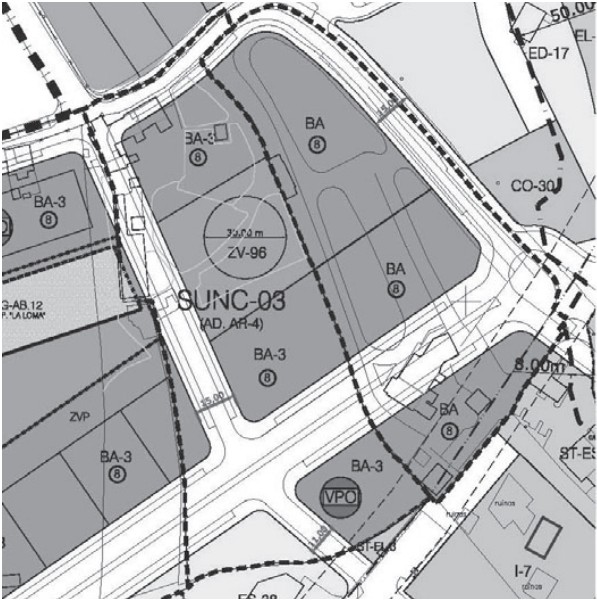
FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-02
---	----------------

CONDICIONES PARTICULARES	PROPIETARIO/S				
	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<p>Este Sector de SUNC se desarrollará mediante Plan Parcial de Desarrollo cuya ordenación está establecida para este Sector por el PGOU con motivo de una ordenación general de todo el área de La Loma, de tal manera que no se atomizan los equipamientos y las zonas verdes. Altura máxima: B+7 (8 plantas) Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. El Sistema Técnico de agua ST-AB.11, a realizar en La Loma, se financiará, abonando cada SUNC la parte proporcional del costo según los techos edificables autorizados en las mismas. -Equipamientos Definidos: Equip. Escolar: 3.352 m²; Equip. Deportivo: 5.527 m²; Zonas Verdes: 2.144 m²; Sistemas Generales Zonas Verdes: 3.187 m² Coefficientes Ponderadores adoptados: A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6 - Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1,25 Coeficiente Ponderación Total: 1,10 De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.</p>			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	<p>Proyecto de Urbanización. Habrá de ejecutarse los viales que define el PGOU dentro del SUNC, así como las infraestructuras necesarias para conectar con las redes generales de la Ciudad, y el soterramiento de la línea de Alta Tensión. Al estar este Sector afectado por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia. La ejecución material de las obras de urbanización está garantizada por ser los plazos de estos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de ejecución idéntica. En caso de que alguna unidad sufriera demora, el Ayuntamiento podrá obligar al promotor a la ejecución anticipada de la parte de infraestructuras compartidas.</p>			
	OTRAS CONDICIONES	<p>Cargas externas para este SUNC: 50 €/m². Abonará la parte correspondiente a las infraestructuras de servicios A.2.1 y la parte proporcional del 50% del apartado B.10 del Estudio Económico Financiero. La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento. Este Sector asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio. Para la aprobación de este SUNC, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.</p>			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación 6 meses desde A.D. del PGOU	P. Urbanización 3 meses desde A.D. del PPO	Proyecto Reparcelación 3 meses desde A.D. del PPO
		GESTIÓN	Los legalmente previstos		
		EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		
OBSERVACIONES		<p>Cualquier trozo de parcela que no alcance la superficie de la parcela mínima, establecidas en las Ordenanzas, pasará a propiedad municipal, sin techo pero con la calificación de la zona que la rodee. En la ficha, se denominan "Espacios sin asignación". La superficie del dominio público hidráulico y su servidumbre, es Suelo No Urbanizable de Especial Protección, que ha sido descontado de este Sector. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Espacios libres y equipamientos mínimos: 40 m²s/100 m²t. Los campos no rellenos, se entienden a la normativa general del PGOU.</p>			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	LOMA I	CÓDIGO	SUNC-03
	CLASIFICACIÓN	URBANO	ÁREA DE REPARTO	AR-04
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	CATEGORIA	No CONSOLIDADO	HOJA PLANO	6
	SUPERFICIE M ² .s.	12.119	Uso	RESIDENCIAL
	EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:		30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M ² T/M ² T)	0,50	EDIFICABILIDAD TOTAL (M ² T)	6.060
	DENSIDAD VIV/HA.	45	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	55
	APROVECHAMIENTOS	REAL (M ² T)	MEDIO (UAS/M ²)	COEFICIENTE PONDERADOR
		6.060	0,550	1,10
OBJETIVO (M ² T)		SUBJETIVO (M ² T)	10% CESIÓN AYTO. (M ² T)	
6.060	5.454	606		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	ORDENANZAS Y ALTURAS	BA-3 (B+7)	FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN:	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIATIVA:	PRIVADA
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (m ² s)	40 m ² s/100M ² T	EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (m ² s):	VER CONDICIONES ORDENACIÓN
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN		VIALES (m ² s):	4.859
	SISTEMA LOCAL INCLUIDO A CEDER	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (m ² s)
PLANO DE SITUACIÓN				
				SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

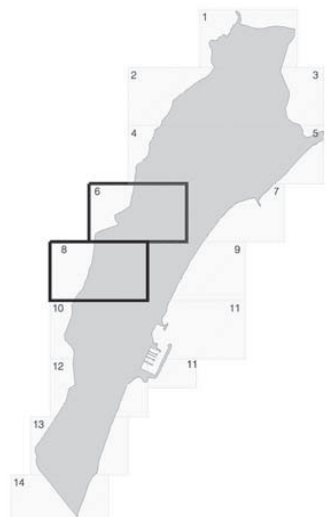

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-03
---	----------------

CONDICIONES PARTICULARES	PROPIETARIO/S				
	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<p>Este Sector de SUNC se desarrollará mediante Plan Parcial de Desarrollo cuya ordenación está establecida para este Sector por el PGOU con motivo de una ordenación general de todo el área de La Loma, de tal manera que no se atomizan los equipamientos y las zonas verdes. Altura máxima: B+7 (8 plantas) Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. El Sistema Técnico de agua ST-AB.11, a realizar en La Loma, se financiará, abonando cada SUNC la parte proporcional del costo según los techos edificables autorizados en las mismas. - Equipamientos Definidos: Zonas Verdes: 2.173 m²; Equipamiento Social: 626 m², 40 m² de Sistema Técnico para depósito de agua <i>Coefficientes Ponderadores adoptados:</i> A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6.- Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1,25 Coeficiente Ponderación Total: 1,10 De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.</p>			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	<p>Proyecto de Urbanización. Habrá de ejecutarse los viales que define el PGOU dentro del SUNC, así como las infraestructuras necesarias para conectar con las redes generales de la Ciudad, y el soterramiento de la línea de Alta Tensión. La ejecución material de las obras de urbanización está garantizada por ser los plazos de estos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de ejecución idéntica. En caso de que alguna unidad sufriera demora, el Ayuntamiento podrá obligar al promotor a la ejecución anticipada de la parte de infraestructuras compartidas.</p>			
	OTRAS CONDICIONES	<p>Cargas externas para este SUNC: 50 €/m². Abonará la parte correspondiente a las infraestructuras de servicios A.2.1 y la parte proporcional del 50% del apartado B.10 del Estudio Económico Financiero. La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento. Este SUNC asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio. Para la aprobación de este SUNC, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.</p>			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación 6 meses desde A.D. del PGOU	P. Urbanización 3 meses desde A.D. del PPO	Proyecto Reparcelación 3 meses desde A.D. del PPO
		GESTIÓN	Los legalmente previstos		
		EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		
		OBSERVACIONES			
<p>Cualquier trozo de parcela que no alcance la superficie de la parcela mínima, establecidas en las Ordenanzas, pasará a propiedad municipal, sin techo pero con la calificación de la zona que la rodee. En la ficha, se denominan "Espacios sin asignación". Espacios libres y equipamientos mínimos: 40 m²/100 m² Los campos no rellenos, se entienden a la normativa general del PGOU.</p>					



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	LA LOMA 20-G	CÓDIGO	SUNC-04 (HOJA 1 DE 3)
	CLASIFICACIÓN	URBANO	ÁREA DE REPARTO	AR-05
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO	HOJA PLANO	6 Y 8
	SUPERFICIE M ² .S.	27.185	Uso	RESIDENCIAL
	EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:		30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M ² T/M ² T)	1,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (M ² T)	27.185
	ÍNDICE DENSIDAD VIV/HA.	75	DENSIDAD MÁXIMA VDAS.	269
	APROVECHAMIENTOS	REAL (M ² T)	MEDIO (UAS/M ²)	COEFICIENTE PONDERADOR
		27.185	0,83	1,10
		OBJETIVO (M ² T)	SUBJETIVO (M ² T)	10% CESIÓN AYTO. (M ² T)
27.185		24.467	2.719	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	ORDENANZAS Y ALTURAS	BA-3 (B+7)	FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN:	SEGÚN PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL P.G.O.U.
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIATIVA:	PRIVADA
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M ² S)	40 M ² S/100M ² T	EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (M ² S):	VER CONDICIONES ORDENACIÓN
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN	861	VIALES (M ² S):	7.684
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M ² S)
SG-ZV.25		PARQUES Y JARDINES	8.638	
PLANO DE SITUACIÓN				
	CLAVE: C29	SIN ESCALA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-04 (HOJA 2 DE 3)
---	----------------------------------

CONDICIONES PARTICULARES	PROPIETARIO/S	
	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<p>Este Sector de SUNC se desarrollará mediante Plan Parcial de Desarrollo cuya ordenación está establecida para este Sector por el PGOU con motivo de una ordenación general de todo el área de La Loma, de tal manera que no se atomizan los equipamientos y las zonas verdes. Altura máxima: B+7 (8 plantas) Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. El Sistema Técnico de agua ST-AB.11, a realizar en La Loma, se financiará, abonando cada SUNC la parte proporcional del costo según los techos edificables autorizados en las mismas. - Equipamientos Definidos: Sistema General de Zonas Verdes: 8.638 m² y 1.970 m² de Sistema Técnico para depósito de agua. <i>Coefficientes Ponderadores adoptados:</i> A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6.- Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1,25 Coeficiente Ponderación Total: 1,10 De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.</p>
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	<p>Proyecto de Urbanización. Habrá de ejecutarse los viales que define el PGOU dentro del SUNC, así como las infraestructuras necesarias para conectar con las redes generales de la Ciudad, y el soterramiento de la línea de Alta Tensión. La ejecución material de las obras de urbanización está garantizada por ser los plazos de estos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de ejecución idéntica. En caso de que alguna unidad sufriera demora, el Ayuntamiento podrá obligar al promotor a la ejecución anticipada de la parte de infraestructuras compartidas.</p>
OTRAS CONDICIONES	<p>Al proceder la ordenación del presente área o sector de un Convenio urbanístico, se hace constar que la compensación monetaria que se recoge en el mismo, ya absorbe el importe de la carga externa monetaria, fijada con carácter general en la zona, salvo el S.T. Abonará la parte correspondiente a las infraestructuras de servicios A.2.1 y la parte proporcional del 50% del apartado B.10 del Estudio Económico Financiero. La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento. Este SUNC asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio. Para la aprobación de este SUNC, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.</p>	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC-04 (HOJA 3 DE 3)			
CARGAS EXTERNAS		<p>Este sector participa de forma proporcional en las siguientes cargas externas que guardan relación con el ámbito del área en que se encuentra:</p> <p><u>DESARROLLO DE LA LOMA.</u> Consiste en la consolidación de una parte del municipio rodeada de Suelo Urbano Consolidado, y que permitirá nuevos enlaces entre distintos barrios. Cuenta con dos grandes viales estructurantes, zonas verdes y equipamientos.</p> <p><u>PARQUE DE LOS CUENTOS.</u> Se trata de la creación de un Parque Urbano de gran extensión, situado en la zona de La Loma, con alegorías y motivos a cuentos infantiles. Responde al equilibrio entre zona verde y la edificación de la zona.</p> <p><u>TUNEL BAJO LA CN-340, AVDA. DE ACAPULCO.</u> Como consecuencia de la separación física existente en la actualidad entre la zona de Acapulco y La Loma, se proyecta la construcción de un vial de unión entre ambos sectores bajo la autovía con el objetivo de beneficiar a los residentes de ambas zonas mediante un mejor acceso.</p>			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación 6 meses desde A.D. del PGOU	P. Urbanización 3 meses desde A.D. del PPO	Proyecto Reparcelación 3 meses desde A.D. del PPO
		GESTIÓN	Los legalmente previstos		
		EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		
		OBSERVACIONES			
		<p>Cualquier trozo de parcela que no alcance la superficie de la parcela mínima, establecidas en las Ordenanzas, pasará a propiedad municipal, sin techo pero con la calificación de la zona que la rodee. En la ficha, se denominan "Espacios sin asignación".</p> <p>Espacios libres y equipamientos mínimos: 40 m²/100 m²t</p> <p>Los campos no rellenos, se entienden a la normativa general del PGOU.</p>			

(Continúa en el fascículo 4 de 5)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 64

Título: Ley de Protección del Origen y la Calidad de los Vinos de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

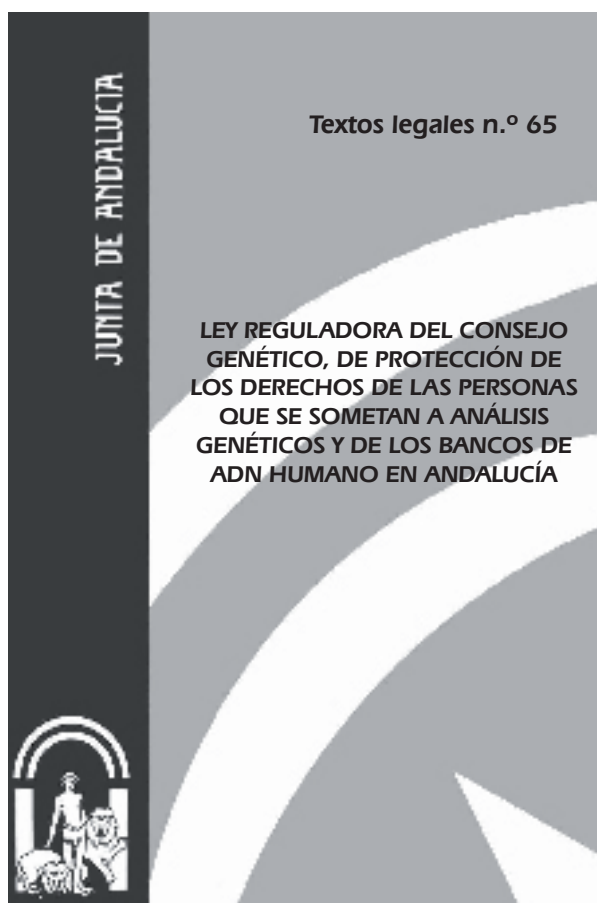
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 3,59 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 65

Título: Ley Reguladora del Consejo Genético, de Protección de los Derechos de las Personas que se sometan a Análisis Genéticos y de los Bancos de ADN Humano en Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

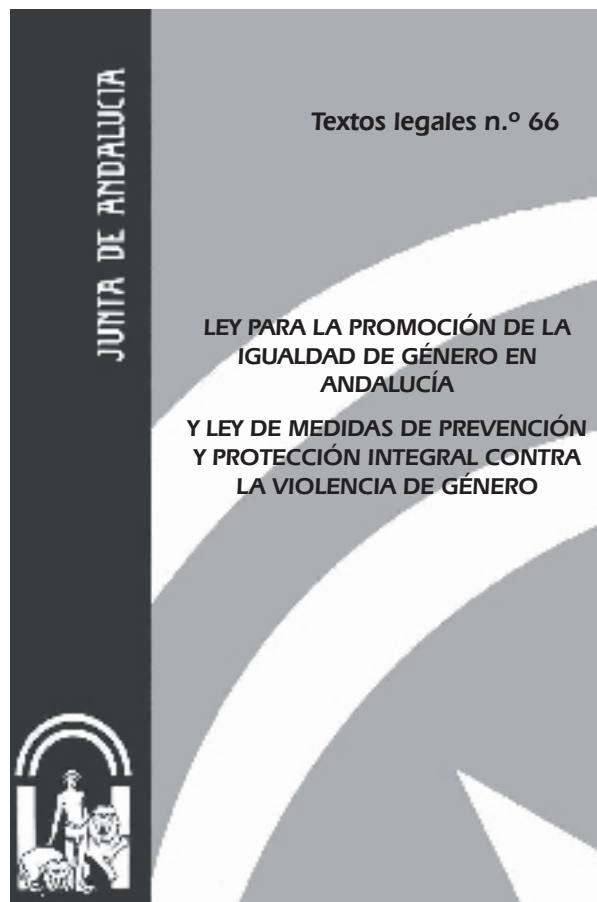
P.V.P.: 2,16 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 66

Título: Ley para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía

y Ley de Medidas de Prevención y Protección Integral contra la Violencia de Género



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 4,88 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES**Textos Legales nº 67****Título: Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía**

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 5,15 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 68

Título: Ley Andaluza de la Ciencia y el Conocimiento



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,65 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES**Textos Legales nº 69****Título: Ley de Educación de Andalucía**

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 6,43 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 70

Título: Ley de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 5,41 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES**Textos Legales nº 71****Título: Ley de Farmacia de Andalucía**

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

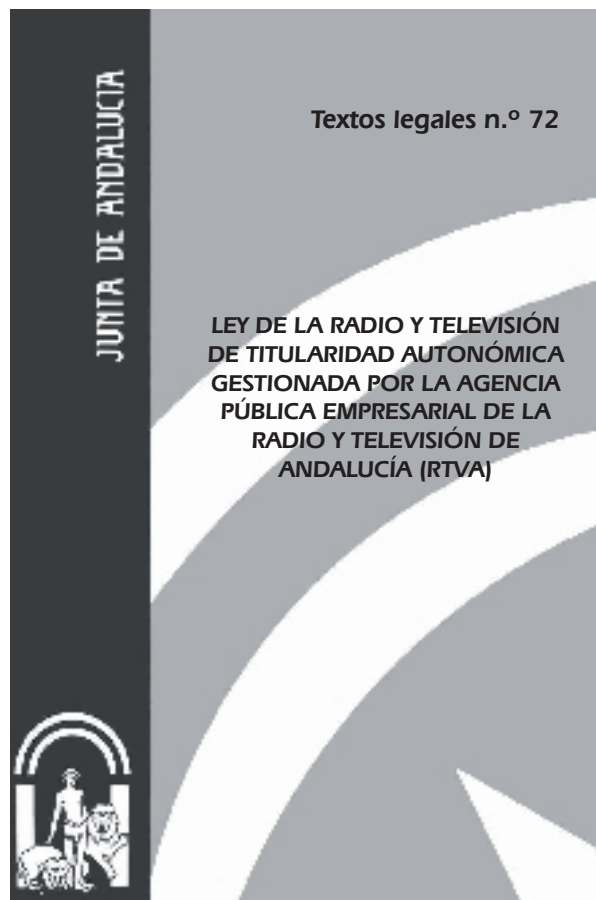
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 1,59 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 72

Título: Ley de la Radio y Televisión de Titularidad Autonómica gestionada por la Agencia Pública Empresarial de la Radio y Televisión de Andalucía (RTVA)



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,56 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63