



## ADMINISTRACIÓN LOCAL

MARBELLA

*Delegación de Urbanismo  
Área de Planeamiento y Gestión*

### Anuncio

Por el presente anuncio se hace público, para general conocimiento, que por acuerdo adoptado por Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 16 de mayo de 2018, se procedió a la aprobación definitiva de la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1986, habiendo sido inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados con el número 2018INS0010, asimismo ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento con el número de Registro 7772 y expediente 29-002201/18, la normativa del mencionado instrumentos de planeamiento es la que a continuación se transcribe:

*(Expediente 2016PLN00249-MPGOU).*

#### TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

##### *CAPÍTULO 1. RÉGIMEN JURÍDICO*

ARTÍCULO 7. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN.

##### *CAPÍTULO 3. DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES.*

ARTÍCULO 26. LICENCIA DE PARCELACIÓN.

ARTÍCULO 32. LICENCIA DE APERTURA: CALIFICACIÓN DE ACTIVIDADES.

ARTÍCULO 33. LICENCIA DE APERTURA: DOCUMENTACIÓN.

#### TÍTULO II: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

##### *CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN*

ARTÍCULO 47. PROTECCIÓN DE ARBOLADO. (EN EL *BOP* DE 28/11/00 SE CORRESPONDÍA CON EL ARTÍCULO 44)

ARTÍCULO 48. SUJECCIÓN A PREVIA LICENCIA Y CATÁLOGO DE ESPECIES. (EN EL *BOP* DE 28/11/00 SE CORRESPONDÍA CON EL ARTÍCULO 45)

ARTÍCULO 50. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN ZONA ARBOLADA. (EN EL *BOP* DE 28/11/00 SE CORRESPONDÍA CON EL ARTÍCULO 47)

#### TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES

##### *CAPÍTULO 6. SISTEMA DE ÁREAS LIBRES*

ARTÍCULO 94. CONDICIONES DE USO DE LAS PLAZAS, PARQUES Y JARDINES URBANOS.

#### TÍTULO IV: NORMAS DE URBANIZACIÓN Y ALINEACIONES

##### *CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO.*

ARTÍCULO 106. CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA.

ARTÍCULO 108. MOBILIARIO URBANO DEL ESPACIO VIARIO. (INFORME 2, ARTÍCULO 108, PÁG. 104)

ARTÍCULO 109. CONDICIONES DE DISEÑO PARA APARCAMIENTO.

##### *CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.*

ARTÍCULO 120. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN.

ARTÍCULO 122. REGULACIÓN DE DIÁMETROS Y PROTECCIONES.

ARTÍCULO 124. VERTIDO DE LAS AGUAS RESIDUALES.

## TÍTULO V: NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### *CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD.*

ARTÍCULO 139. PARCELA.

ARTÍCULO 140. SOLAR.

ARTÍCULO 142. SUPERFICIE EDIFICABLE.

ARTÍCULO 143. SUPERFICIE CONSTRUIDA.

ARTÍCULO 144. OCUPACIÓN.

### *CAPÍTULO 3. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA POSICION DE LA EDIFICACIÓN.*

ARTÍCULO 148. SEPARACIÓN A LINDEROS.

ARTÍCULO 156. RELACIÓN ENTRE ALTURA EN METROS Y NÚMERO DE PLANTAS.

ARTÍCULO 157. MUROS DE CONTENCIÓN.

### *CAPÍTULO 4. DISPOSICIONES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS*

ARTÍCULO 159. ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE.

ARTÍCULO 160. PLANTA DE SÓTANO.

ARTÍCULO 161. PLANTA BAJA.

ARTÍCULO 162. PLANTAS ALTAS.

ARTÍCULO 162 BIS. PLANTA ÁTICO. (NUEVO ARTÍCULO)

### *CAPÍTULO 5. NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS*

ARTÍCULO 167. SUPERFICIES ÚTILES MÍNIMAS DE LAS DEPENDENCIAS.

ARTÍCULO 169. CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS. (QUEDA SIN CONTENIDO.)

ARTÍCULO 170. DIMENSIONES MÍNIMAS Y CONDICIONES ESPECIALES DE PASILLOS Y ESCALERAS.

ARTÍCULO 172. DIMENSIONES MÍNIMAS DE HUECOS DE VENTILACIÓN.

### *CAPÍTULO 6. REGULACION DE USOS*

ARTÍCULO 176. USOS GENERALES, GLOBALES Y PORMENORIZADOS.

ARTÍCULO 177. USOS DOMINANTES, COMPLEMENTARIOS, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.

ARTÍCULO 179. USOS PROVISIONALES.

ARTÍCULO 181. USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

ARTÍCULO 183. REGULACIÓN INDIVIDUALIZADA DE LOS USOS PORMENORIZADOS: DEFINICIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES.

ARTÍCULO 183 BIS. USOS PERMITIDOS EN PLANTA SÓTANO.

### *CAPÍTULO 7. REGULACION ESPECÍFICA DEL USO INDUSTRIAL.*

ARTÍCULO 184. CLASIFICACIÓN.

ARTÍCULO 185. PRIMERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

ARTÍCULO 186. SEGUNDA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.

ARTÍCULO 187. TERCERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA.

ARTÍCULO 188. CUARTA CATEGORÍA: INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON MEDIO URBANO.

ARTÍCULO 189. REGLAMENTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES.

ARTÍCULO 190. REGULACIÓN DEL USO.

ARTÍCULO 191. CORRECCIÓN DE LA CATEGORÍA CUANDO SE APLIQUEN MEDIDAS CORRECTORAS.

ARTÍCULO 192. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.

### *CAPÍTULO 9. REGULACION ESPECÍFICA DEL USO DE APARCAMIENTO.*

ARTÍCULO 198. RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS.

ARTÍCULO 199. PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS EN LAS EDIFICACIONES.

ARTÍCULO 200. CONDICIONES DE LAS PLAZAS DE GARAJES.

ARTÍCULO 204. RAMPAS.

ARTÍCULO 206. TOMA DE AGUA Y EXTINTORES.

## TÍTULO VI: NORMAS DEL SUELO URBANO

### *CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO.*

ARTÍCULO 215. DESARROLLO DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN.

### *CAPÍTULO 2. U.E. UNIFAMILIAR EXENTA*

ARTÍCULO 222. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 223. CONDICIONES DE USO.



*CAPÍTULO 3. U.A. UNIFAMILIAR ADOSADA.*

ARTÍCULO 225. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 226. CONDICIONES DE USO.

*CAPÍTULO 4. P.M. PUEBLO MEDITERRÁNEO.*

ARTÍCULO 228. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 229. CONDICIONES DE USO.

*CAPÍTULO 5. N.P. NUCLEO POPULAR.*

ARTÍCULO 231. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 232. CONDICIONES DE USO.

*CAPÍTULO 6. B. PLURIFAMILIAR EXENTA.*

ARTÍCULO 234. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 235. CONDICIONES DE USO

*CAPÍTULO 7. M.C. PLURIFAMILIAR ADOSADA.*

ARTÍCULO 238. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 239. CONDICIONES DE USO.

*CAPÍTULO 8. C. CENTRO.*

ARTÍCULO 241. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 242. CONDICIONES DE USO.

*CAPÍTULO 9. O.A. ORDENACION ABIERTA.*

ARTÍCULO 245. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 246. CONDICIONES DE USO.

*CAPÍTULO 10. IND. INDUSTRIA.*

ARTÍCULO 247. IND.1 INDUSTRIA ESCAPARATE.

ARTÍCULO 249. CONDICIONES DE USO.

ARTÍCULO 252. CONDICIONES DE USO.

ARTÍCULO 255. CONDICIONES DE USO.

*CAPÍTULO 11. C.O. COMERCIAL.*

ARTÍCULO 258. CONDICIONES DE USO.

*CAPÍTULO 12. H. HOTELERA.*

ARTÍCULO 259. DEFINICIÓN.

ARTÍCULO 260. ORDENANZA HOTELERA H1.

ARTÍCULO 261. ORDENANZA HOTELERA H2.

ARTÍCULO 262. CALIFICACIÓN PROVISIONAL CLASIFICACIÓN TURÍSTICA.

*CAPÍTULO 13. O. S. ORDENACION SINGULAR.*

ARTÍCULO 266. RELACIÓN DE “ORDENACIONES SINGULARES” (O.S) EXISTENTES INCLUIDAS EN LA CALIFICACIÓN DE ESTE PLAN GENERAL.

(SOLO EN LO REFERENTE A OS(AN-2))

TÍTULO VII: NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

*CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES SOBRE EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.*

ARTÍCULO 270. REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 276. OBLIGATORIEDAD DE DETERMINADAS OBRAS DE CONEXIÓN.

*DISPOSICIONES TRANSITORIAS.*

PRIMERA. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION.

TERCERA.

TÍTULO I

**Disposiciones de carácter general**

CAPÍTULO 1

**RÉGIMEN JURÍDICO**

*Artículo 7. Documentación e interpretación*

1. Componen el Plan General los siguientes documentos:

- a) Las presentes normas urbanísticas.
- b) La memoria.
- c) El programa de actuación.
- d) El estudio económico-financiero.
- e) Los planos de ordenación, que a su vez se denominan y grafían del siguiente modo:

PLANO	DENOMINACIÓN	ESCALA	N.º HOJAS
A	CLASIFICACIÓN	1:10.000	9
B	ESTRUCTURA GENERAL	1:10.000	9
C	GESTIÓN	1:10.000	9
D	GESTIÓN	1:5.000	26
E	CALIFICACIÓN	1:5.000	26
F	CALIFICACIÓN NÚCLEOS URBANOS	1:2.000	16
G	GESTIÓN NÚCLEOS URBANOS	1:2.000	16
H	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2.000	72
I1	INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO	1:10.000	9
I2	INFRAESTRUCTURA AGUA	1:10.000	9
I3	INFRAESTRUCTURA ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO	1:10.000	9
J1	INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO SAN PEDRO	1:2.000	16
J2	INFRAESTRUCTURA AGUA SAN PEDRO	1:2.000	16
J3	INFRAESTRUCTURA ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO SAN PEDRO	1:2.000	16
J4	INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO MARBELLA	1:2.000	16
J5	INFRAESTRUCTURA AGUA MARBELLA	1:2.000	16
J6	INFRAESTRUCTURA ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO MARBELLA	1:2.000	16
K	ESTRUCTURA VIARIA Y JERARQUÍA	1:5.000	26

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

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

4. Los datos relativos a las superficies de las unidades y polígonos de actuación, sectores de planeamiento y áreas de suelo urbanizable no programado y, en general, de cuantos ámbitos delimite el Plan General son aproximados habida cuenta que los mismos son el resultado de una medición realizada sobre base cartográfica a E 1:2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro del ámbito referido, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo de las determinaciones del Plan General podrá corregir el dato de la superficie aumentándolo o disminuyéndolo según los casos, mediante la documentación justificativa necesaria, al que se aplicará el índice de edificabilidad y densidad definido en la ficha de características correspondiente.

## CAPÍTULO 3

### De los actos de intervención en la actividad de los particulares

#### Artículo 26. *Licencia de parcelación*

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos, que en el caso de la memoria y planos será por triplicado:

- a) Memoria, en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- b) Copia de documentación gráfica en soporte digital y en formato CAD (DWG o SAPE) todo ello georreferenciado en coordenadas UTM-ETRS-89.
- c) Certificado de dominio y estado de cargas, expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
- d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
- e) Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los linderos de la finca, y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.
- f) Plano de parcelación a la misma escala, con expresión de denominación, linderos y cuadro de superficie de las parcelas.

#### Artículo 32. *Licencia de apertura: Calificación de actividades*

Los procedimientos para calificar ambientalmente las actividades sometidas a calificación ambiental se ajustarán al trámite establecido en las distintas normas ambientales que les sean de aplicación.

#### Artículo 33. *Licencia de apertura: Documentación*

Los procedimientos para el otorgamiento de licencias de apertura se ajustarán a las ordenanzas municipales y a las normas sectoriales que le sean de aplicación.

## TÍTULO II

### Normas generales de protección

#### CAPÍTULO I

#### NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

#### Artículo 47. *Protección de arbolado*

El arbolado y las masas forestales constituyen, entre otros, uno de los elementos básicos configuradores del paisaje urbano de Marbella. En razón a tal es preciso dictar una serie de normas que aseguren la pervivencia de dicho paisaje y a su vez permita su compatibilidad con el ejercicio del derecho a edificar propio de todo suelo con destino urbano. Parte de esta normativa se corresponde con la Ordenanzas de Uso y Protección de Zonas Ajardinadas y Arbolado, infracciones y sanciones del Municipio de Marbella, cuyas determinaciones deberán respetar.

Las normas de protección del arbolado se inspiran por tanto en tres ideas básicas, a saber; el mantenimiento del arbolado existente, a cuyo efecto el Plan General señala, a modo indicativo y no de forma exclusiva, en el plano de calificación las zonas arboladas cuantitativamente más importantes, la plantación de nuevo arbolado y repoblación de algunas áreas del territorio utilizando para ello especies autóctonas y variedades no nocivas al medio y en último término la ejecución armónica de la urbanización de los suelos con destino urbano. Los servicios técnicos competentes podrán determinar otras áreas de protección además de las señaladas en el plano de calificación cuando se justifique su interés.

La zona de protección de arbolado mantendrá su calificación y consecuentemente su régimen jurídico peculiar aún en los supuestos de destrucción y desaparición ya sea por incendio o tala no autorizada de los árboles que en ella se ubiquen. En este caso, cuando se trate de parcelas edifica-

bles, y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, el proyecto de edificación que se presente deberá tener en cuenta la situación original del arbolado, incluyendo la documentación que se requiere en el artículo 50 de las presentes normas. En base a los criterios expuestos en dicho artículo, se determinará cuáles se podrían ver afectados por la edificación, pudiendo ser sustituidos, y cuáles deberían haber sido conservados, con la exigencia de reponer en los mismos lugares donde se encontraban los árboles que se debían haber conservado y se han eliminado.

En cuanto al arbolado en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen, será obligatoria su reposición a cargo del responsable de la pérdida, salvo que se justifique la no conveniencia de reponerlo por parte de la unidad o servicio que sea competente, lo cual se hará mediante informe suficientemente motivado. En caso de sustitución, se hará con la especie que determine la Unidad Técnica de Parques y Jardines, con ejemplares de 18/20 cm de perímetro de tronco, como mínimo.

#### Artículo 48. *Sujeción a previa licencia y catálogo de árboles singulares*

La tala de árboles así como las operaciones de entresaca y clareo realizadas en cualquier clase de suelo es un acto sujeto a previa licencia municipal que podrá ser denegada si no resulta suficientemente justificado el cumplimiento de las finalidades expresadas en el artículo anterior, lo que se deberá motivar en el informe técnico que se emita al respecto.

El Ayuntamiento realizará un catálogo de árboles singulares, tanto de titularidad pública como privada, y redactará una ordenanza específica para su protección.

El Ayuntamiento elaborará un plan director del arbolado incluyendo no solo los árboles singulares sino todo el arbolado significativo, masas arbóreas, mallas y ecosistemas urbanos, existentes en Marbella.

#### Artículo 50. *Condiciones de edificación en zona arbolada*

Para la edificación en zona de protección de arbolado será preciso que el proyecto ordinario de obras sea completado con la siguiente documentación:

- a) Plano topográfico del solar a E 1:200 con localización exacta de cada árbol.
- b) Descripción pormenorizada del tipo, porte y características del arbolado.
- c) Plano topográfico del solar a E 1:200 del estado final de la parcela señalando el emplazamiento de los cuerpos edificados, accesos, etcétera.
- d) Memoria justificativa del emplazamiento elegido para la edificación con relación a los siguientes extremos:
  - Con carácter general la edificación ocupará los espacios libres de árboles, salvo excepciones en los casos en los que se justifique técnicamente que el espacio libre resulta inadecuado para el emplazamiento de la edificación.
  - Si fuese preciso trasplantar o talar árboles se preferirán los de menor porte y valor paisajístico, así como aquellos que puedan ser catalogados o identificados como trasplantables o en su caso “sustituibles”.
  - En todo caso el número de unidades arbóreas afectadas será el mínimo indispensable. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se tomen todas aquellas medidas de protección necesarias para la conservación de los árboles que deben permanecer, evitando cualquier tipo de daño y que puedan ser afectados por las mismas. Para ello será de obligada aplicación la Norma Tecnológica NTJ 03E “Protección de los elementos vegetales en los trabajos de construcción”, de las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo o norma que la sustituya. Los árboles a conservar no podrán ser objeto de podas ni de cualquier otra actuación que suponga modificar su estado original, salvo aquellas autorizadas mediante licencia previa.

## TÍTULO III

**Sistemas generales**

## CAPÍTULO 6

**SISTEMA DE ÁREAS LIBRES***Artículo 94. Condiciones de uso de las plazas, parques y jardines urbanos*

1. El uso básico y característico de las plazas, parques y jardines urbanos es el de espacio libre aunque como tal adopte diversas modalidades, ya sea el de espacio pavimentado, ajardinado, arbolado o mixto.

La conservación, mantenimiento y adecuada utilización de dichos espacios conlleva la disposición de los elementos de mobiliario urbano y de servicio, tales como: fuentes, templetos de música, kioscos, urinarios, caseta de guarda de materiales o de vigilancia, etc., que requiera el espacio de que se trate.

Con carácter de uso compatible se podrá autorizar el uso de hostelería en la modalidad de terraza.

2. En los parques y jardines mayores de 5.000 m<sup>2</sup> se admiten los usos deportivos, de aparcamiento, cultural y hostelería en situación de usos compatibles y sujeto a las siguientes condiciones:

- a) La ocupación máxima permitida por el conjunto de dichos usos no podrá superar el 20% de la extensión total del parque o jardín.
- b) Las instalaciones deportivas serán siempre descubiertas.
- c) La implantación de los usos compatibles requerirá la formulación de un proyecto ordinario de obras de urbanización.

3. Los parques y jardines menores de 5.000 m<sup>2</sup>, sólo podrán albergar como usos compatibles los de aparcamiento y hostelería, que estarán sujetos a la limitación de no ocupar más de 15 por 100 del espacio total del parque o jardín.

## TÍTULO IV

**Normas de urbanización y alineaciones**

## CAPÍTULO 2

**DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO***Artículo 106. Condiciones de diseño de la red viaria*

## 1. ANCHURA MÍNIMA DE CALZADA MÁS ACERA.

- a) El ancho mínimo de la red viaria incluida en el perímetro del suelo urbano definido en este Plan General, será definido en el plano H “Alineaciones y Rasantes”.
- b) Estas normas señalan para algunas vías, especialmente determinadas, la anchura mínima de la calzada y de las aceras según resulta de las secciones tipos que se acompañan al final de este capítulo.
- c) La anchura mínima de las demás vías primarias, secundarias y locales que deben formularse y ejecutarse en los ámbitos territoriales comprensivos de Plan Especial, Polígono de Actuación y Plan Parcial, se acomodarán a las dimensiones resultantes de las secciones tipos que se unen a este capítulo.

## 2. ANCHO MÍNIMO ENTRE ALINEACIONES.

- a) La latitud mínima entre alineaciones en suelo urbano será la definida en el plano H “Alineaciones y Rasantes”.
- b) La anchura mínima entre alineaciones para las vías existentes cuya alineación no esté comprendida en el plano H, será, según el tipo de vía, la siguiente:

- Vías primarias: 12 mts.
  - Vías secundarias: 8 mts.
  - Vías locales: 7 mts.
- c) La anchura mínima entre alineaciones para las vías de nueva creación será, según el tipo de vía, la siguiente:
- Vías primarias: 18 mts.
  - Vías secundarias: 14 mts. más las bandas aparcamientos anejos a la red viaria.
  - Vías locales: 10 mts. más las bandas aparcamientos anejos a la red viaria.

Excepcionalmente, para las vías locales, se podrá establecer hasta un límite de anchura mínima de 7 mts reguladas mediante el instrumento de planeamiento correspondiente, en base a una serie de parámetros técnicos y urbanísticos tales como: la longitud del viario, el número de viviendas a las que da acceso, la existencia de arbolado que se deban conservar.

### 3. ANCHO MÍNIMO DE LAS VÍAS PECUARIAS.

La latitud mínima de las vías pecuarias existentes en el término municipal es la que legalmente le corresponde.

La representación gráfica de las vías pecuarias y de su latitud se expresan en el plano K "Estructura y Jerarquía viaria". Las vías que, no formando parte del dominio público pecuario, este Plan implanta como de conexión entre dos puntos de la vía pecuaria o como rectificación del trazado de esta última, tendrán la latitud definida en el plano H.

### 4. ALINEACIONES DE LAS VÍAS BÁSICAS INTERMUNICIPALES.

La separación de la edificación con respecto a las vías de esta categoría será la que define el plano H de este Plan General. Para la parte de estas vías que por no estar incluidas en suelo urbano no se señalaran alineaciones, la edificación habrá de disponerse respetando las zonas de protección establecidas para cada vía según se expresa en el capítulo correspondiente del sistema General Viario.

### 5. ANCHURA DEL CARRIL BICI.

Se diseñará el carril bici con un ancho constante según los siguientes parámetros:

- De un sólo sentido entre 1,40 y 2,00 mts.
- De dos sentidos entre 2,50 y 3,00 mts.

Dichos carriles bici se ajustarán a las determinaciones del Plan Director de Bicicleta Municipal que redactará el Ayuntamiento.

### Artículo 108. *Mobiliario urbano del espacio viario*

Para nuevos trazados de vías unidireccionales de anchura igual o superior a 10 metros será obligatorio la plantación de arbolado, debiendo respetar las condiciones básicas de accesibilidad (anchura libre de paso no inferior a 1,80 m y altura libre de paso no inferior a 2,20 m). De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

Para cualquier tipo de vía de anchura igual o superior a 12 mts será obligatorio la plantación de arbolado y la instalación de bancos y papeleras, elementos que habrán de respetar la regla establecida en el párrafo siguiente:

La plantación de árboles y la instalación de demás mobiliario urbano habrán de respetar necesariamente un gálibo libre de acera no inferior a 2 m. De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

### Artículo 109. *Condiciones de diseño para aparcamiento*

1. El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 2,00 mts por 5,00 mts mínimo, disponiéndose preferentemente en cordón. Las secciones tipos que se incluyen al final de este capítulo expresan la proporción ideal de la disposición y número de plazas de aparcamiento en función del tipo de vía de que se trate.



2. El tamaño mínimo de las plazas de aparcamiento en viario público dispuestas en batería será de 2,50 mts. por 5,00 mts y en oblicuo de 2,50 mts por 5,50 mts.

3. La implantación de las bandas de plazas de aparcamiento, en vías secundarias y locales anejas a las aceras, dejará libre las proximidades a las intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde la esquina de la intersección hasta la línea de bordillo de la primera plaza:

- Vías Secundarias: 8 mts.
- Vías locales: 6 mts.

4. Los conjuntos de plazas de aparcamiento habrán de diseñarse de forma que eviten la creación de vacíos urbanos o fuertes impactos visuales a cuyo efecto se plantará arbolado y se instalarán los demás elementos de mobiliario urbano que requieran.

#### CAPÍTULO 4

##### DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

###### Artículo 120. *Características de la red de abastecimiento de agua potable*

La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. El diámetro mínimo en la red será de 100 mm y en caso de que sobre las tuberías se vayan a colocar hidrantes, el diámetro mínimo de la tubería será 150 mm. Las canalizaciones estarán constituidas por tuberías de fundición dúctil.

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No deberán superarse presiones de 60 m.c.a. Se colocarán los elementos de valvulería adecuados para el correcto funcionamiento hidrodinámico de la red.

En urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliaria por cada dos parcelas como máximo.

La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el cubrimiento mínimo de 80 cms; si esto no es posible se adoptará la protección necesaria. Se cuidarán especialmente los materiales de relleno de zanjas así como su consolidación.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a 100 m. Análogamente cada urbanización o sector de planeamiento que se urbanice dispondrá de, los hidrantes contraincendios que resulten necesarios según la normativa específica vigente.

Se recomiendan instalaciones de riego para los jardines cuando proceda y en general cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en este uso.

Para los nuevos desarrollos se preverá la conexión con las redes principales de agua reciclada siempre que estas se encuentren a menos de un kilómetro de distancia de los ámbitos a desarrollar.

###### Artículo 122. *Regulación de diámetros y protecciones*

1. PENDIENTES. La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/seg. y 3 m/seg. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.

2. DIÁMETROS. El diámetro mínimo de la red será de 30 cms a adoptar como mínimo general. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 20 cms.

3. DISEÑO. Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 50 metros.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,20 metros. Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, esta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices

exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 centímetros. Cuando esto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

El trazado discurrirá siempre por calzada, salvo excepciones técnicas. En caso de calles de ancho superior a 20 metros (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen.

Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas.

El número de absorbedores de aguas pluviales será el adecuado para la correcta evacuación de las mismas

Los absorbedores con injerencia a red de residuales estarán dotados de sifón.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre zanjas.

#### Artículo 124. *Vertido de las aguas residuales*

El vertido de aguas residuales será único para cada ámbito, salvo que existiendo redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante injerencia en dichas redes en más de un punto.

En aquellos casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otras condiciones es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una solución alternativa debidamente justificada.

Es determinación de este Plan General que las aguas residuales de todos los ámbitos sean conducidas a las instalaciones del Saneamiento Integral; no obstante, el organismo responsable de la explotación de aquéllas, determinará si procede o no la injerencia a las mismas y los caudales admisibles. Cuando tal injerencia no sea posible o, transitoriamente, entre tanto entren en servicio las instalaciones del Saneamiento Integral en los distintos tramos, será obligatoria la depuración de las aguas residuales con calidad mínima de oxidación total, si bien el proyecto de urbanización correspondiente contendrá la solución definitiva de vertido debidamente valorada.

Cuando el vertido se produzca a otras instalaciones, redes municipales, etc, se contará igualmente con la correspondiente autorización en los mismos términos.

El Ayuntamiento obligará a efectuar el vertido a cauce público (cumpliéndose siempre la legislación aplicable sobre vertidos a los mismos y previa autorización de la Comisaría de Aguas que exigirá las condiciones de depuración a cumplir), cuando no sea factible la conexión a una red existente, garantizándose mediante el control pertinente, que la eficacia de la depuración se mantiene.

En ningún caso (salvo viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable y previo informe municipal favorable) se permitirán las depuradoras individuales o colectivas.

Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

Aquellas urbanizaciones que actualmente vierten al mar mediante emisario submarino adaptarán sus instalaciones para efectuar la injerencia de residuales al Saneamiento Integral, recomendándose que mantengan en buen estado de uso los citados emisarios para caso de emergencia.

A partir de la fecha de entrada en servicio del saneamiento integral, el urbanizador dispondrá de un plazo de un año para efectuar las obras de conexión al saneamiento integral, a cuyo efecto y previo a la concesión de la licencia de obras de urbanización presentará aval bancario por importe de 100% del presupuesto de las obras de conexión.

Aquellas urbanizaciones ejecutadas o en proceso de ejecución con Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado que comprendiera un sistema de alcantarillado y vertido que no hubiesen ejecutado estarán obligadas a ejecutarlo como condición previa a la prosecución del proceso edificatorio, ateniéndose a lo especificado en estas normas.

En aquellos casos en que el proyecto de urbanización estuviese definitivamente aprobado pero no comprendiese un sistema de alcantarillado, el urbanizador antes de proseguir el proceso edificatorio deberá establecer con el Ayuntamiento un programa de actuación para la dotación de

la red de alcantarillado con las condiciones de estas normas, en unos plazos que el Ayuntamiento determinará en función de las condiciones de salubridad de la propia urbanización de los riesgos de contaminación existentes o previsibles y de la urgencia de evitación de los mismos de acuerdo con los criterios de los servicios municipales.

Cualquier vertido a un dominio público hidráulico deberá contar con la autorización correspondiente.

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

## TÍTULO V

### Normas reguladoras de la edificación y los usos

#### CAPÍTULO 2

##### DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD

###### Artículo 139. *Parcela*

Es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente. Su dimensión habrá de ser igual o superior a la que se marca como mínima en las correspondientes ordenanzas para ser edificables.

A efectos del cómputo de superficies prevalecerá la fijada en los instrumentos de equidistribución de cargas y beneficios y, en su defecto, la superficie real de la parcela, lo que se acreditará mediante la documentación justificativa necesaria.

###### Artículo 140. *Solar*

Es la parcela urbana de dimensión igual o superior a la mínima, que cumple los requisitos exigidos por la ley del Suelo para su edificación inmediata, contando además con:

- Alumbrado público.
- Acceso rodado o, en su caso, peatonal por vía urbana pavimentada.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

###### Artículo 142. *Superficie edificable*

Es el producto de la edificabilidad por la superficie del sector, polígono o parcela. Se expresa en m<sup>2</sup>t (metros cuadrados de techo).

###### Artículo 143. *Superficie construida a efectos de edificabilidad.*

Es la suma de las superficies cubiertas y cerradas en todas las plantas sobre rasante de la edificación, y bajo rasante, en los casos que se estipulan en el presente artículo. En todo caso deberá ser igual o inferior a la superficie edificable. Se expresa en m<sup>2</sup>t (metros cuadrados de techo).

Para el conjunto de la superficie construida se tendrán en cuenta las siguientes normas:

1. Computarán en cada planta las proyecciones de los huecos de ventilación, ascensores, escaleras, bajantes, etc y las plantas bajo cubierta.

Se exceptúan del cómputo de la superficie edificada las áreas construidas con una altura libre inferior a 1,50 metros, y los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela, que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica, que vengán exigidos por la compañía suministradora del servicio público.

2. Las dobles alturas no computarán a efectos de edificabilidad siempre y cuando la superficie del hueco practicado no supere más del 25% de la planta a la que pertenece. En caso de que se supere este porcentaje, dicho exceso contabilizará a efectos de edificabilidad al 50%.

### 3. Cómputo de porches, terrazas y plantas diáfanas:

- a) Los porches y terrazas cubiertas totalmente computarán el 50% de su superficie si están cerradas por tres lados, y no si lo están por dos o uno de ellos.

Las plantas diáfanas se considerarán como porches a efectos del cómputo de la superficie construida.

- b) Los balcones y cierres acristalados o miradores que no sobresalgan más de 60 centímetros de la línea de fachada, no consumen edificabilidad en ningún caso.
- c) Los cuerpos cerrados de la edificación volados sobre la línea de fachada, computan en su totalidad.

### 4. Cómputo de sótanos: No computarán, como superficie construida a efectos de edificabilidad aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:

- a. Garaje-Aparcamiento.
- b. Trastero o almacén, aseos y vestuarios vinculados a la edificación sobre rasante.
- c. Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.
- d. Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.
- e. Usos recreativos en las condiciones que se definen el artículo 183.bis.
- f. Instalaciones y servicios para los usuarios de los hoteles, y edificaciones destinadas a equipamientos, quedando excluidas las actividades administrativas, las habitaciones y otras análogas y siempre que no supongan un aumento del aprovechamiento lucrativo que exija incrementar las dotaciones existentes en la zona para mantener el equilibrio –en proporción y calidad– establecido en el Plan General vigente.

En los casos en los que se permita compatibilizar la extensión del uso de planta baja a la primera planta sótano, en los términos descritos en el artículo 183.bis de estas normas, la superficie construida computará al cincuenta por ciento (50%).

### Artículo 144. *Ocupación*

Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o polígonos de actuación.

La superficie a computar será la proyección del total de la superficie cubierta del edificio, incluyendo el total de vuelos (excluidos los aleros), porches, cuerpos salientes y sótanos cuando la cara superior de su forjado de techo quede a una altura superior a 1.20 m. sobre la cota de rasante.

Se excluye del cómputo de la ocupación:

- Las pérgolas (permeables y diáfanas al 70%), que solo podrán cubrirse de forma muy liviana con materiales muy permeables textiles o vegetales (cañizos).
- Los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela, que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica, que vengán exigidos por la compañía suministradora del servicio público.

## CAPÍTULO 3

### DISPOSICIONES RELATIVAS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 148. *Separación a linderos*

Es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, excluidos los aleros, de los linderos públicos o privados.

No contabilizarán, con carácter excepcional, a efectos de linderos privados, siempre que haya expresa autorización del colindante o ya se produzca esta situación en dicha parcela colindante, las construcciones de dimensiones máximas 2x2x2 m, con destino a trasteros, instalaciones de servicios a la edificación, etc.

Los cuartos que como construcción auxiliar se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, podrán adosarse al lindero público; también podrán adosarse a los linderos privados con acreditación de la conformidad del titular de la parcela colindante.

Las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno, excavaciones, deberán respetar la distancia mínima de tres metros a los linderos de la parcela, salvo que su calificación permita la edificación adosada. Igualmente, a efectos de linderos privados, las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos podrán invadir la franja de tres metros paralela al lindero, o bien, adosarse a él siempre que se acredite la conformidad del titular de la parcela colindante, o que en el lindero afectado de dicha parcela ya se produzca esta situación.

Los elementos de mobiliario o construcciones propias de jardinería, muretes, fuentes, barbacoas o similares con una altura inferior a 1,80 m, podrán adosarse a lindero público y privado con el acuerdo del colindante, debidamente acreditado.

#### Artículo 156. *Relación entre altura en metros y número de plantas*

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre la altura en metros y el número de plantas será la siguiente:

PB	≤	4,50 m.
PB+1	≤	7,50 m.
PB+2	≤	11,00 m.
PB+3	≤	14,00 m.
PB+4	≤	17,00 m.
PB+5	≤	20,00 m.

En los casos en que la ordenanza correspondiente permita más de 6 plantas se aumentarían 3 m por cada planta.

La altura se mide el plano de rasante (con las salvedades previstas en el artículo 150) hasta la cara inferior del último forjado.

La altura de cada planta en edificios singulares o de equipamiento será la necesaria para el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate y de acuerdo en todo caso con la normativa específica.

De forma particular, y con independencia de lo que indiquen las ordenanzas específicas al respecto, para las subzonas industrial y comercial, la relación entre la altura en metros y el n° de plantas será la siguiente:

PB	≤	6,00 m.
PB+1	≤	10,00 m.

#### Artículo 157. *Muros de contención*

##### 1. EN LINDEROS PÚBLICOS:

La altura máxima permitida en los muros de contención situados en los linderos públicos será la que tenga el terreno natural a dos metros de dicho lindero y en todo caso igual o menor de doscientos cincuenta (2,50) metros. A partir de esta altura se desmontará el terreno y en su caso el muro siguiente deberá mantener una separación del lindero igual o superior a tres (3) metros.

## 2. EN EL INTERIOR DE LA PARCELA:

- a. No se permitirán efectuar rellenos para sobre elevar la cota del terreno, salvo en aquellos inclinados para formar plataformas horizontales o inclinadas cuya pendiente máxima no supere los cuarenta y cinco grados (45°) y cuyos desmontes y terraplenes no superen los tres (3) metros de altura.
- b. La altura máxima de los muros de contención que se permitan en el interior de las parcelas será de tres (3) metros.
- c. La separación mínima entre dos muros de contención consecutivos deberá ser mayor a la diferencia de cota entre sus coronaciones.
- d. En casos de terrenos con pendiente superior al cuarenta y cinco por ciento (45%), no estarán sujetos a las limitaciones de altura indicadas anteriormente, los muros de contención necesarios para realizar desmontes en el terreno, que conformen patios de iluminación o de ventilación de la edificación.

## 3. EN LINDEROS PRIVADOS:

- a. No se permitirá la modificación del terreno natural en una franja de tres (3) metros de ancho paralela a los linderos privados.
- b. No obstante, se permite la modificación del terreno en dos o más parcelas colindantes, aportando junto con la solicitud de la licencia escrito donde el titular de la parcela colindante manifieste su conformidad, e incluyendo en el proyecto los planos topográficos, actuales y modificados, de las parcelas en cuestión.  
No se requerirá la referida conformidad para igualar el perfil del terreno al de la parcela colindante, cuando en esta ya haya sido modificada la franja de 3 m paralela al lindero. Estas modificaciones no podrán superar los límites máximos determinados en el apartado 2.º.
- c. En todo caso, los muros de contención deberán atenerse a lo indicado en el punto 2 anterior.

## 4. PARA TODOS LOS MUROS DE CONTENCIÓN EN GENERAL:

- a. Las modificaciones del terreno no deberán cambiar el signo de la pendiente natural del terreno.
- b. Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, solo podrán sobresalir elementos constructivos ligeros y diáfanos o elementos de vegetación.
- c. Las edificaciones incluyendo sus sótanos, deberán separarse de la línea de coronación de un muro de contención una distancia superior a la altura de dicho muro.

### Artículo 159. *Altura máxima edificable*

Es la distancia máxima entre la rasante definida en el capítulo 3.º, artículo 149 y la cara inferior del último forjado.

Se excluyen de esta medición:

1. Los pretilos o andamios en general, cuya altura no podrá ser superior a 1,50 m.
2. Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones se admiten con carácter general en cualquier zona de ordenanzas; así como, en las zonas donde la edificabilidad esté limitada mediante un índice máximo, también se admitirán los lavaderos, porches y trasteros.

En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima: 10% de la superficie de la cubierta, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de 10 m<sup>2</sup>. En las viviendas unifamiliares, a esta superficie se le sumará la que ocupe, en su caso, el ascensor.
- En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo 3 metros de la alineación pública.

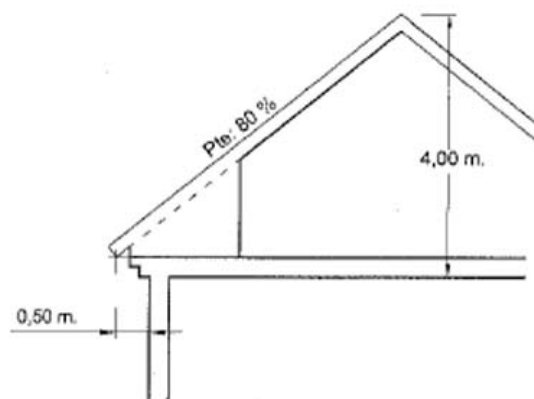
- Altura máxima: 4,00 metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta 4'50 metros.
- 3. Las pérgolas y toldos, con una altura máxima de 2,20 m sobre la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e indicadas en el apartado 2. de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie de cubierta.
- 4. Las chimeneas de ventilación, cuya altura vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento.
- 5. Las cubiertas inclinadas, que no superarán en ningún punto la altura de 4,00 m sobre la máxima permitida.

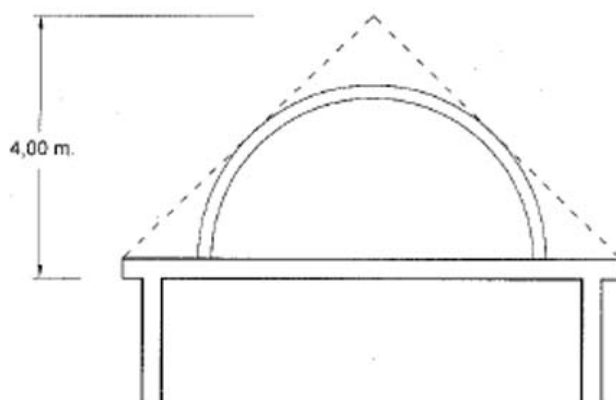
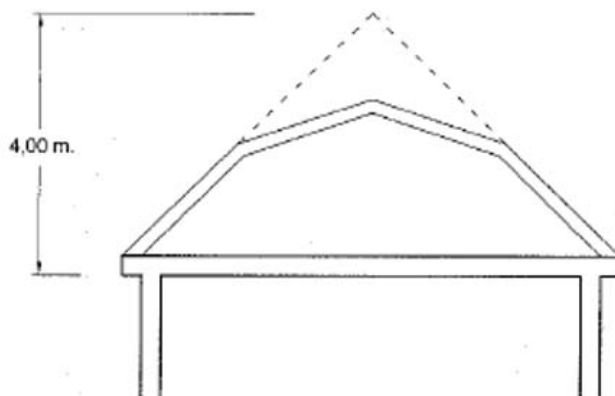
Los planos de cubierta no podrán realizarse con elementos estructurales, (forjados de hormigón, madera o metálicos, losas de hormigón, etc.) se realizarán con elementos de cerramiento ligeros (rasillones sobre tabiquillos, chapa sobre estructura metálica ligera, elementos laminares de hormigón o similares).

La cámara existente bajo la cubierta, podrá habilitarse como espacio vividero o buhardilla, en cualquier caso y en todas las zonas edificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1.º Atenerse a las siguientes determinaciones de diseño:

- a) Los paños del tejado o elementos que conformen la cubierta, deberán ser planos, con una pendiente máxima del ochenta por ciento (80%) y la cara inferior de todos y cada uno de ellos deberán apoyar directamente sobre la cara superior del forjado del techo de la última planta, según esquema adjunto.
- b) No se permiten para conformar la cubierta los cerramientos verticales, salvo las medianeras y los hastiales o paños laterales de las cubiertas a “dos aguas”. En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público se prohíben disponer estos hastiales.
- c) Los patios interiores cuyos paramentos, siendo de longitud menor a 3 m., sean tangentes a un círculo de diámetro menor a esa misma dimensión podrán abrirse a través de la cubierta, aunque para ello tengan que disponerse en torno al patio de cerramientos verticales sobre la última planta; si bien tales patios deberán mantener una separación mínima de 3 m de las fachadas.
- d) En los demás casos deberán disponerse los paños de cubierta teniendo en cuenta todas las fachadas del patio y cumpliendo todos los puntos anteriores.
- e) Se podrán emplear para conformar la cubierta paños quebrados e incluso no planos (cúpulas), con la condición de que se puedan inscribir bajo planos de una cubierta inclinada que cumpliera las condiciones anteriores.
- f) En cualquier caso la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.





2.º No se podrá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts.

3.º Los huecos que se abran en los planos de la cubierta se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Deberán tener una separación mínima de 1,50 m. a los bordes de los aleros (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).
- Su longitud no debe ser mayor que tres veces su altura.
- La separación entre dos huecos debe ser mayor que la mínima dimensión longitudinal de cualquier de ambos huecos.
- La separación de un hueco a las medianeras, hastiales, limatesas y limahoyas deberá ser mayor que su mínima dimensión.

4.º El acceso a este espacio bajo cubierta no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

5.º Salvo en las zonas calificadas como Poblado Mediterráneo, se podrá combinar en una misma cubierta, aprovechamiento bajo cubierta y cubierta plana. Si bien cualquier volumen permitido que se disponga sobre la zona de cubierta plana (casetones de escaleras, ascensores,



instalaciones, pérgolas, etc.) deberá separarse del aprovechamiento bajo cubierta una distancia mínima de tres metros.

6.º A efectos de edificabilidad computará todo espacio bajo los planos de cubierta realizado con elementos estructurales (forjado o losas) que tenga una altura mayor a 1,50 m., aunque no esté utilizado o acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante su cerramiento.

No computarían a efectos de edificabilidad los espacios bajo los planos de cubierta realizados con elementos de cerramiento (rasillones sobre tabiquillos, chapa sobre estructura metálica ligera o similares).

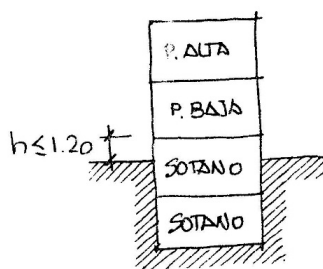
Se podrá disponer el espacio bajo cubierta unido a la planta inferior a modo de doble altura, si bien en este caso dicha doble altura no computaría en ningún caso en edificabilidad.

### Artículo 160. *Planta de sótano*

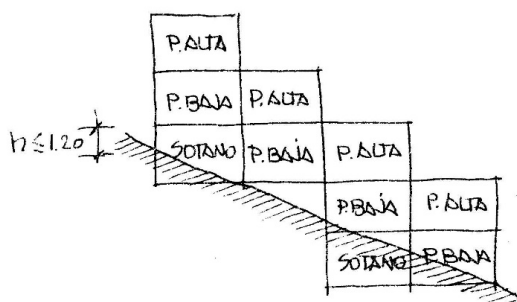
Para que una planta tenga la consideración de sótano deberá cumplir con la condición de que la cara superior del forjado que lo cubre no sobrepase la cota + 1,20 sobre la del terreno al finalizar la obra, el cual deberá mantenerse con rasante horizontal o en su caso, ataluzarse con una pendiente máxima de 45º.

En caso de terreno inclinado dicha cota máxima se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo, obtenidos de acuerdo con lo establecido en estas Ordenanzas Generales.

#### 1. Caso de terreno llano.



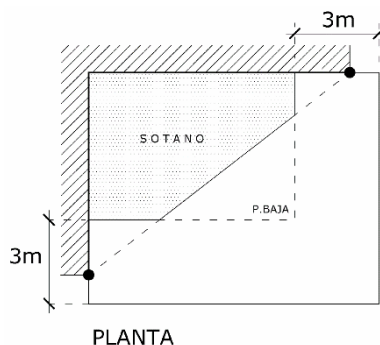
#### 2. Caso de terreno inclinado.



Si la cara superior del forjado que cubre a la posible planta sótano tiene cota  $\geq 1,20$  respecto del terreno, o de los planos de rasante, dicha planta tendrá la consideración de planta baja y por tanto contabilizará en todos los casos a efectos de edificabilidad.

Cuando produzcan plantas semienterradas, tendrá la consideración de planta baja la superficie exterior a la línea que resulte de unir los puntos a partir de los cuales la cara superior de su forjado de techo esté a más de 1,20 metros del terreno modificado, en cualquier

caso, debe contar al menos una franja paralela a la fachada de 3,00 m de ancho, conforme al siguiente esquema:



El sótano deberá estar totalmente enterrado o semienterrado salvo en el acceso peatonal y rodado. El frente de fachada para el acceso a la planta sótano de aparcamientos deberá ser como máximo de 5 metros (7 metros para locales donde se requiera doble sentido de circulación), debiendo quedar el resto enterrada (como máximo a 1,20 m del terreno modificado).

En el caso de que la rampa de acceso a la planta sótano se sitúe adosada a una de las fachadas de la edificación, dicha rampa deberá ajustarse a la pendiente máxima establecida en el PGOU (16%) para que la parte de fachada de planta sótano que quede descubierta en esta zona no compute a efectos de edificabilidad.

#### Artículo 161. *Planta baja*

Es la situada a nivel del terreno modificado o ligeramente por encima o por debajo de este, no debiendo superar la distancia a la cara inferior del forjado un máximo de 1,50 m.

En edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, la cara inferior del forjado de techo de planta baja en la banda de 3 metros de ancho paralela a la alineación, no deberá situarse a más de 6 metros sobre la cota de la acera.

Su altura libre mínima se fija en 2,50 metros.

Se permiten entreplantas, con altura libre inferior, a la definida anteriormente, en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

- Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.
- Ocupación máxima del 40% de la planta del local en que se ubiquen.
- No rebase la superficie edificable.
- La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (2,50) metros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

#### Artículo 162. *Plantas altas*

Son las situadas por encima de la planta baja.

La altura libre mínima se fija en 2,50 metros.

#### Artículo 162 bis. *Planta ático*

La planta ático se podrá implantar en los casos en los que se indique en las ordenanzas particulares de cada subzona. Para tener dicha consideración deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Sus fachadas, exteriores e interiores, excepto las de los patios de luces, de ventilación y patinillos, deberán estar retranqueadas, respecto de las fachadas de la planta inmediatamente inferior.

te inferior, una distancia igual o superior a 3 m. Los tres metros se medirán desde el plano de fachada (excluyendo aleros). En el caso de que existan pérgolas, estas también deberán respetar esta separación.

En edificios existentes en los que se permita elevar una nueva planta ático, en el caso de que los núcleos de comunicación vertical del edificio se encuentren adosados a una de sus fachadas, quedarán excluidos en esta zona del retranqueo obligatorio, al objeto de mantener el funcionamiento lógico de los citados núcleos de comunicación en continuidad con el resto de las plantas.

2. Su altura máxima debe ser 3,5 m., medida de cara superior del forjado suelo a la cara inferior del forjado techo, excluyendo falsos techos y elementos estructurales de cuelgue, y su altura libre mínima se fija en 2,50 m.

3. El casetón de escaleras no podrá sobresalir por encima de la cubierta del ático, debiendo quedar integrados en ellos.

4. No se podrá construir ningún tipo de volumen, ni instalaciones que sobresalgan del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts.

## CAPÍTULO 5

### NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

#### Artículo 167. *Superficies útiles mínimas de las dependencias*

Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán como mínimo a la normativa de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente plan.

Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior al sumatorio de las superficies mínimas de cada una de las estancias, (36 metros cuadrados útiles), dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores y tendederos. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas.

#### Artículo 169. *(Queda sin contenido)*

#### Artículo 170. *Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras*

1. La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrá ser inferior a 0,80 metros. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrá 1,30 metros como mínimo.

2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a. Para alturas de edificios iguales o inferiores a planta baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos, de 1,00 metro cuadrado de superficie.

Para alturas superiores a 4 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta, y de superficie no inferior a 1 metro cuadrado.

- b. La anchura mínima de las huellas de escalones será de 28 centímetros y la altura máxima de tabica será de 18,50 centímetros, excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permitirá una huella mínima de 22,00 cm y una contrahuella máxima de 20,00 cm.
- c. La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 metro excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,20 metros y uno o más ascensores en que será de 1,50 metros.
- d. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 metro excepto en las interiores de un alojamiento en que esta podrá ser de 0,80 metros.

#### Artículo 172. *Dimensiones mínimas de huecos de ventilación*

Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas a estos efectos en la normativa de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.

Así pues, toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte de la superficie útil de la misma. Se admite la posibilidad de iluminación y ventilación de los dormitorios a través de galerías, que no podrá servir de dormitorio, y que tendrá hueco al exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada.

El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio de la de aquél y la anchura máxima de la galería será de 2,00 metros en todo el frente del dormitorio.

La ventilación de las dependencias no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Para la implantación de los usos permitidos en planta sótano relacionados en el Artículo 183.bis, deberán quedar garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

## CAPÍTULO 6

### REGULACIÓN DE USOS

#### Artículo 176. *Usos Generales, Globales y Pormenorizados*

##### 1. USOS GENERALES

Se corresponden con los usos fundamentales que se asientan sobre el territorio. Esto es, residencial, productivo, dotacional y los propios del suelo no urbanizable o usos no urbanos.

##### 2. USOS GLOBALES

Son los asignados por el Plan General a los suelos clasificados como urbanizable programado cuya desagregación, por el Plan Parcial correspondiente al sector de planeamiento de que se trate, dará lugar al uso o usos pormenorizados.

##### 3. USOS PORMENORIZADOS

Son los asignados por el Plan General a los suelos clasificados como urbanos, los que definen por tanto de forma detallada la específica utilización de los terrenos.

Los usos pormenorizados pueden implantarse en edificios exclusivos o no exclusivos, en función de la independencia en cuanto a los accesos en la edificación en que se desarrollen.

- a. Uso en edificio exclusivo: es aquél que puede ocupar en su implantación la totalidad de la edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona. En el caso de que no se implante en su totalidad, y conviva con diferentes usos, deberá estar separado funcionalmente del resto y contar con acceso totalmente independiente desde el exterior.

- b. Uso en edificio no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la edificación en la que se desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita, y puede convivir con otros usos permitidos sin que deba contar con acceso independiente.

*Artículo 177. Usos dominantes, complementarios, compatibles y prohibidos*

Por su idoneidad para su localización un uso puede ser: dominante, complementario, compatible y prohibido.

1. USO DOMINANTE

Es aquel de implantación mayoritaria en una parcela, zona, sector o área del territorio.

2. USO COMPLEMENTARIO

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

3. USO COMPATIBLE

Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso dominante, en las condiciones establecidas por el planeamiento, conviviendo conjuntamente con él sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios, pudiendo quedar la edificabilidad y el espacio libre de parcela en edificaciones no alineadas a vial, asociada al uso compatible en un porcentaje inferior al 50% del total.

En edificaciones alineadas a vial, propias de los cascos urbanos, podrá asociarse el 100% de la ocupación de planta baja al uso compatible, limitando la edificabilidad destinada a dicho uso, que debe ser inferior al 50% de la edificabilidad de la parcela.

Se admite su implantación como uso alternativo, entendido como aquel que pasaría a tener la condición de dominante, salvo que en las ordenanzas particulares de cada zona se indique lo contrario, y siempre y cuando no altere el uso global del ámbito o de la zona de suelo urbano en que se ubique. Para su implantación se requerirá la aprobación de un Plan Especial, redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que su implantación conlleva en el entorno. En caso de que se trate de usos dotacionales públicos, será preceptiva la aprobación de un estudio de detalle, redactado a los mismos efectos.

Cuando en un edificio se desarrollen dos o más actividades se deberán cumplimentar las siguientes determinaciones:

1. Cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso al que corresponda la calificación otorgada por el Planeamiento a los terrenos en cuestión.

3. Cuando en las normas se establezcan, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que esta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados (entendidos estos como los de viviendas de guarda de las instalaciones vinculadas al uso principal), los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior, en el caso de que se trate de obras de nueva edificación. Y en el caso de que la implantación de estos usos se realice en edificación existente, se admitirá sin acceso independiente aportando la conformidad de la comunidad de propietarios.

5. En ningún caso se admitirán usos recreativos ni de comercio sobre viviendas.

4. USO PROHIBIDO.

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

### Artículo 179. *Usos provisionales*

El otorgamiento de estos usos se deberá efectuar de conformidad con las determinaciones establecidas en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y demás leyes y reglamentos que le sean de aplicación.

En todo caso, las instalaciones y edificaciones deberán de cesar y eliminarse cuando el Ayuntamiento de Marbella lo acordare, sin derecho a indemnización, debiendo hacerse constar el otorgamiento de la resolución y sus condiciones en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria, quedando demorada la eficacia de la licencia hasta tanto no se acredite ante el Ayuntamiento dicha inscripción registral.

### Artículo 181. *Usos fuera de ordenación*

1. Se consideran fuera de ordenación los usos existentes que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tener declaración expresa de fuera de ordenación por este Plan General por resultar incompatible o prohibido con el uso propuesto.
- b) Tener declaración expresa de fuera de ordenación y por iguales razones por los Planes Especiales o Parciales que en desarrollo del Plan General se formulen.
- c) Los usos molestos, es decir, porque los efectos que produce la actividad, ya sean ruidos, trepidaciones, olores, humos, contaminación, radioactividad o de otra naturaleza, sobrepasan los umbrales máximos señalados en estas normas, ordenanzas municipales o cualquier otra disposición que sea de aplicación por razones de seguridad, salubridad o tranquilidad.

2. Las edificaciones, construcciones o instalaciones que albergaren usos en situaciones de fuera de ordenación en alguno de los supuestos regulados en apartado 1.a) y 1.b) del presente artículo, quedan sujetos al régimen señalado en el apartado 3 de la disposición transitoria primera de esta normas.

3. Los usos declarados fuera de ordenación como resultado de encontrarse incursos en alguno de los supuestos regulados en apartado 1.c) del presente artículo, quedan sujetos al régimen señalado en el apartado 2 de la disposición transitoria primera de esta normas. No obstante, si pueden ser objeto de medidas correctoras pertinentes de modo que los efectos de cualquier tipo que produzca la actividad se sitúen dentro de los umbrales permitidos por las presentes normas, les será aplicable el régimen previsto en el número 2.

4. Queda excluido de la situación de fuera de ordenación el uso de acampada o camping existente a la aprobación de este Plan que estuviere implantado sobre suelos con la clasificación de urbano o urbanizable programado siempre que, en dicho momento, tuviere regularizada su situación legal y administrativa.

### Artículo 183. *Regulación individualizada de los usos pormenorizados: Definición y condiciones particulares*

A) Definiciones y condiciones particulares de implantación en los edificios:

1. VIVIENDA UNIFAMILIAR. Vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

2. VIVIENDA PLURIFAMILIAR O COLECTIVA. Es el edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

3. ALOJAMIENTO COMUNITARIO. Comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.

3 bis. RESIDENCIAL EN COLONIA MUNICIPAL. Comprende los conjuntos de edificaciones destinadas a residencia plurifamiliar de carácter social, en régimen de titularidad patrimonial del Municipio.

4. HOTELERO. Comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartahoteles, y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.

5. INDUSTRIA. El uso de industria comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como:

- a) Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para ulteriores transformaciones.
- b) Agencias de transporte.
- c) Industrias de materiales de la construcción.
- d) Talleres artesanales.
- e) Talleres de reparación.
- f) Estaciones de servicios ligadas al automóvil.
- g) Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

Se podrán distinguir diversas categorías en función de la naturaleza y condiciones particulares, establecidas en el siguiente capítulo.

6. ALMACENES. Los espacios o locales destinados a la conservación, guarda y distribución de mercancía, distinguiéndose dos categorías:

**a) ALMACENES TIPO 1:**

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.

Por similitud de los efectos del uso de almacenes con los de industria, se somete aquél a la “regulación específica del uso industrial” que se establece en el capítulo siguiente.

**b) ALMACENES TIPO 2:**

Se incluyen en este uso como “almacenes auxiliares”, las actividades destinadas a conservación y guarda de productos y mercancías situadas en locales anejos o independientes, pero directamente vinculados a actividades de comercios, oficinas y locales de hostelería o recreativos, para dar un servicio directo a estos, en cuyo caso se tratara de un uso auxiliar de cada uno de los anteriores.

Este uso se entiende siempre incluido en los definidos en este artículo con números 5 (en 1.ª categoría), 7, 8, 9 y 10.

7. OFICINA. Los espacios o locales destinados a actividades terciarias de carácter privado con predominio de las administrativas, burocráticas, económicas, de información y comunicaciones y de gestión, así como los destinados a despachos profesionales.

El uso de oficina se admite en cualquier posición, pero en todo caso con acceso independiente del edificio en el que se implante. Se admitirá sin acceso independiente aportando la conformidad de la comunidad de propietarios.

Despacho profesional: Se define este como el que convive con una vivienda que cumple las condiciones mínimas definidas en el artículo 167, ocupando una superficie máxima de un tercio de la superficie útil total de la vivienda, estando los espacios destinados a ambas funciones diferenciados espacialmente. Como excepción a lo indicado en el párrafo anterior los despachos profesionales podrán situarse en las plantas altas de los edificios, computando su superficie útil en los usos compatibles, sin solicitar la conformidad de la comunidad de propietarios.

8. **COMERCIO.** Los espacios o locales abiertos al público, destinados a la compraventa o permuta de mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, peluquerías, las academias de cursos y enseñanzas no oficiales, consultas y clínicas médicas sin hospitalización, etc.

El uso de comercio caracterizado por la compraventa y almacenamiento de mercancías sólo se admite en planta baja, en planta sótano como ampliación de la anterior (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4), en planta primera, como ampliación de la planta baja, y o en edificio exclusivo.

El uso de comercio caracterizado por los servicios a las personas podrá ubicarse en plantas altas, pero su instalación estará supeditada a la aportación de la conformidad de la comunidad de propietarios.

En ningún caso la superficie de venta será menor de ocho (8) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a cien (100) metros cuadrados dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

9. **HOSTELERÍA.** Los espacios o locales donde se realizan actividades de preparación y expedición de comidas y bebidas.

Se consideran tales las siguientes actividades:

- Restaurantes.
- Autoservicios.
- Cafeterías.
- Bares.
- Bares-quiosco.
- Pubs y bares con música.
- Cafés-teatro.

Este uso sólo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como ampliación de la anterior, así como en edificio exclusivo, Salvo los pubs y bares con música y cafés-teatro, que no se admitirán en planta primera.

10. **RECREATIVO.** Los espacios o locales destinados al público para su entretenimiento, recreo o diversión.

Se consideran tales las siguientes actividades:

- a) Actividades recreativas genéricas:
- Cines tradicionales.
  - Multicines o Múltiplex.
  - Cine-Clubes.
  - Cines X.
  - Salas de bingo.
  - Salones de juego.
  - Locales de apuestas hípcas externas.
  - Salones recreativos.
  - Cibersalas.
  - Centros de ocio y diversión.
  - Boleras.
  - Salones de celebraciones infantiles.

Este uso se admite exclusivamente en planta baja y en planta sótano como ampliación de la anterior (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) o en edificio exclusivo de altura máxima de dos plantas.



b) Actividades recreativas especiales:

- Cines de verano o al aire libre.
- Autocines.
- Casinos de juego.
- Hipódromos.
- Canódromos.
- Parques Acuáticos.
- Parques de atracciones y temáticos.
- Parques infantiles.
- Atracciones de feria.
- Recintos feriales y verbenas populares de iniciativa privada.
- Parques zoológicos.
- Acuarios.
- Terrarios.
- Parques o enclaves botánicos.
- Parques o enclaves geológicos.

La implantación de las actividades recreativas especiales que tengan el carácter permanente requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que su implantación conlleva en el entorno.

11. Uso de discoteca y salas de fiesta y salón de celebraciones.

- a) Los espacios o locales destinados al público para la práctica del baile y audición de música, reproducida en los primeros, y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con espectáculos de variedades, y del servicio de bar, y en el caso de los dos últimos de restaurante.

La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización, y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzada, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos.

Se consideran tales las siguientes actividades:

- Salas de fiesta.
- Discotecas.
- Discotecas de juventud.
- Salón de celebraciones.

Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado, En el caso de que no se implante en su totalidad y conviva con otros usos solo se admitirá en planta baja, debiendo estar separada funcionalmente del resto del edificio, teniendo acceso directo desde el exterior.

La implantación del uso de discoteca y salas de fiesta y salón de celebraciones, requerirá que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos.

El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

b) Salón de celebraciones incompatibles con el medio urbano.

Una modalidad de salón de celebraciones que se asienta sobre el suelo no urbanizable en el extrarradio de la ciudad caracterizada por contar una amplia extensión superficial y con un diseño mixto de jardines y espacios cerrados propiamente destinados al baile o audición de música.

La autorización de este uso sobre suelo no urbanizable, exclusivamente del tipo denominado "común" requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Acceso rodado con capacidad suficiente para atender las necesidades de tráfico que la actividad genera.
- Parcela mínima 25.000 m<sup>2</sup>, Parcela máxima 35.000 m<sup>2</sup>.
- Aparcamientos: 1 cada 100 m<sup>2</sup>.

- Tratamiento del espacio de aparcamiento con suelo estabilizado de cemento o similar.
- Porcentaje de ocupación de la edificación: 5%.
- Distancia mínima a edificaciones: 100 metros lineales medidos desde el límite o lindero del espacio ocupado por el salón de celebraciones.
- Nivel de ruidos máximo admisible: Lo establecido en la regulación del uso industrial.
- Disposición obligatoria de valla.

12. EDUCATIVO. Comprende el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, universidades, etc.

13. CULTURAL. Los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos.

Se consideran tales como las siguientes actividades:

- Museos.
- Bibliotecas.
- Ludotecas.
- Videotecas.
- Hemerotecas.
- Salas de exposiciones.
- Salas de conferencias.
- Palacios de exposiciones y congresos.
- Archivos.
- Y otras análogas.

14. ASISTENCIA SANITARIA. Comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos, preventivos o curativos, y quirúrgicos a los ciudadanos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, etc.

15. ASOCIATIVO. Los espacios o locales destinados a actividades socioculturales, políticas, defensa de la naturaleza y de relación como pueden ser los centros de asociaciones de vecinos, sedes de agrupaciones y partidos políticos, grupos ecologistas, agrupaciones cívicas, etc.

16. RELIGIOSO. Los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, de cualquier confesión religiosa.

17. ESPECTÁCULOS. Los espacios y locales destinados a la celebración de espectáculos públicos de masiva afluencia y usualmente a cielo abierto.

Se consideran tales las siguientes actividades:

- Cines tradicionales.
- Multicines o Múltiplex.
- Cines de verano o al aire libre.
- Autocines
- Cine-Clubes.
- Cines X.
- Teatros.
- Teatros al aire libre.
- Teatros eventuales.
- Cafés-teatro.
- Auditorios.
- Auditorios al aire libre.
- Auditorios eventuales.
- Circos permanentes.
- Circos eventuales.
- Plazas de toros permanentes.

- Plazas de toros portátiles.
- Plazas de toros no permanentes
- Plazas de toros de esparcimiento.

18. DEPORTIVO. Los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física. Se consideran tales como las siguientes actividades:

- a) Establecimientos de espectáculos deportivos genéricos:
  - Pabellones polideportivos.
  - Instalaciones eventuales deportivas.
  - Hipódromos temporales.
  - Bolas.
- b) Establecimientos de espectáculos deportivos especiales:
  - Estadios.
  - Circuitos de velocidad.
  - Parques acuáticos.
- c) Actividades deportivas:
  - Complejos deportivos.
  - Gimnasios.
  - Piscinas públicas.

18.bis. CLUB SOCIAL. Comprende los espacios o locales destinados al servicio de una urbanización o de sus miembros, estando caracterizado por albergar diversos usos pormenorizados de los enumerados en este artículo, fundamentalmente los referidos a hostelería, recreativo, cultural, asociativo, deportivo y zonas verdes.

Este uso se entiende siempre incluido en las zonas de equipamiento deportivo.

19. ZONAS VERDES. Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo, y esparcimiento de la población, como parques, jardines públicos y privados, pequeños huertos familiares, etc., así como para protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.

20. ADMINISTRACIÓN. Los espacios o locales destinados a actividades propias de cualquier Administración pública, bien sea de carácter burocrático o de prestación de servicios de cualquier índole.

21. PROTECCIÓN CIUDADANA. Usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público, tales como Bomberos, Policía, Guardia Civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.

22. SERVICIOS URBANOS. Los espacios e instalaciones destinados a satisfacer las necesidades de los servicios públicos urbanos, tales como cocheras, mataderos, mercados, etc.

23. CEMENTERIOS. Los espacios destinados a la inhumación o cremación de personas o animales, así como los edificios o locales dedicados a las prácticas religiosas funerarias, depósito, conservación o embalsamamiento de cadáveres.

24. VIARIO. Los servicios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

25. APARCAMIENTO. Los espacios o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor. En dichos espacios se admitirán con carácter general, el lavado de vehículos y espacios reservados para operaciones de carga y descarga, si bien esta última en zonas bien diferenciadas respecto a la de aparcamiento de vehículos.

26. REDES Y CANALIZACIONES INFRAESTRUCTURALES. Corresponden a este uso los centros de producción y almacenaje y redes de distribución de instalaciones urbanas, tales como subestaciones eléctricas, tendidos de alta tensión, depósitos de agua, red de abastecimiento, estaciones depuradoras, emisarios submarinos, redes de telefonía.

27. VERTEDEROS DE RESIDUOS Y BASURAS. Los lugares e instalaciones complementarias que posibilitan el almacenamiento, destrucción o reciclaje de desechos urbanos o industriales, tales como los basureros, vertederos de escombros, etc.

28. CEMENTERIOS DE COCHES. Los lugares e instalaciones destinados al almacenamiento de vehículos a motor fuera de uso y al aprovechamiento de sus partes útiles. Este uso sólo se admite en polígono industrial.

29. AGRÍCOLA, FORESTAL O PECUARIO. Comprende los espacios o locales destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades.

30. EXTRACTIVO. Comprende las actividades de extracción de áridos, y movimientos de tierra.

31. ACAMPADA O CAMPING. Los espacios e instalaciones complementarias destinadas al alojamiento temporal de las personas y sus vehículos de transporte.

Este uso sólo se admite en suelo no urbanizable o urbanizable no programado, sin perjuicio de la tolerancia de uso establecida en el artículo 181.3 de estas normas.

#### B) Condiciones Particulares de la dotación de aseos:

– PARA USO INDUSTRIAL: Los locales destinados al uso industrial dispondrán de los servicios sanitarios indicados en el R.D. 486/1997, o norma que la sustituya...”.

– PARA USO TERCIARIO: Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios de acceso público: hasta (100) metros cuadrados de superficie útil accesible al público, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentara un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso...”.

– PARA USO COMERCIAL: Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios de acceso público: hasta cien (100) metros cuadrados de superficie de venta, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentara un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos.

En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavabos será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de exposición y venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.

Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

– PARA USO HOSTELERÍA: Los locales destinados a hostelería, dispondrán para acceso público de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo, aplicándose las exigencias mínimas establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público.

– PARA USO RECREATIVO: Los locales que se destinen al uso recreativo, dispondrán para acceso público de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo, aplicándose las exigencias mínimas establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad.

- PARA USO DISCOTECA: Los locales que se destinen al uso de discoteca, sala de fiestas y salón de celebraciones, dispondrán de un número mínimo de aseos de acceso público necesario, que resultará de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia, caso de que estas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicaran las exigencias establecidas para el uso de comercio, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes”.
- PARA USO DOTACIÓN: Los locales que se destinen al uso de dotación, relacionados en este apartado, dispondrán para acceso público de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo, aplicándose las exigencias mínimas establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público. En el caso de equipamiento deportivo la dotación de aseos deberá ajustarse a los requerimientos de la legislación sectorial vigente en la materia, con un mínimo de dos unidades de retrete, lavabo, ducha y vestuarios, cualquiera que sea su superficie.

En todo caso, ha de preverse al menos un aseo completo adaptado a personas con discapacidad.

C) Se requerirá la justificación del cumplimiento de la legislación sectorial en materia de medio ambiente para la implantación y funcionamiento de cualquier actividad amparada en los anteriores usos, de carácter público o privado, susceptible de producir contaminación acústica por ruidos o vibraciones, de acuerdo a las condiciones reglamentariamente definidas a estos efectos.

#### Artículo 183 bis. *Usos permitidos en planta sótano*

En la planta sótano de las edificaciones podrán autorizarse los siguientes usos:

- a) Los servicios propios del funcionamiento del edificio tales como las instalaciones de climatización, de mantenimiento de los aparatos elevadores, etc, en las condiciones que se establecen en el artículo 185 de estas normas.
- b) Uso de aparcamiento.
- c) Trasteros al servicio exclusivo de la vivienda.
- d) Trasteros vestuarios, aseos o almacenes vinculados al aparcamiento o al servicio de locales situados en planta baja sin posibilidad de acceso público independiente y con una superficie máxima igual a la del local en P.B.
- e) Trasteros o espacios para la guarda del material y mobiliario necesario para el funcionamiento de la actividad hotelera o de equipamiento, siempre que se justifique, mediante estudio de implantación, la superficie requerida a tales fines y se acredite la inalterabilidad de tales usos.
- f) Uso recreativo y deportivo: Tales como cuartos de juego, bodegas, gimnasio, piscina cubierta, sauna, baño turco, sala de cine, etc. en edificios con viviendas unifamiliares y plurifamiliares siempre que estén directamente vinculadas a las viviendas sin posibilidad de explotación comercial o uso público o colectivo.
- g) Instalaciones y servicios para los usuarios de los hoteles y edificaciones destinadas a equipamientos, quedando excluidas las actividades administrativas, las habitaciones y otras análogas, y siempre que no supongan un aumento del aprovechamiento lucrativo que exija incrementar las dotaciones existentes en la zona para mantener el equilibrio –en proporción y calidad– establecido en el Plan General vigente.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada a que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el artículo 143 de estas normas.

Asimismo, se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano, salvo el residencial, cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos otros usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima en los términos establecidos en el citado artículo 143, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas normas. (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.)

## CAPÍTULO 7

### REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO INDUSTRIAL

#### Artículo 184. *Clasificación*

Las normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes categorías industriales:

- 1.<sup>a</sup> Industrias compatibles con los alojamientos: Talleres artesanales, almacenes auxiliares, etc.
- 2.<sup>a</sup> Industrias compatibles con la zonificación residencial: Pequeña industria.
- 3.<sup>a</sup> Industrias que requieren zonificación industrial: Mediana y gran industria.
- 4.<sup>a</sup> Industrias incompatibles con el medio urbano.

#### Artículo 185. *Primera categoría: Industrias compatibles con la vivienda*

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades que se identifican, tal y como se indica en el artículo 184, como talleres artesanales, etc.

Por similitud con el uso industrial se someterán a este tipo de regulación los almacenes de tipo 2.

#### Artículo 186. *Segunda categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial*

Se incluyen en esta categoría a las industrias que puedan originar molestias a las viviendas contiguas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderán excluidos aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o esta, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderán excluidas aquellas actividades que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y, los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustión espontánea o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.



Para la implantación de las estaciones de servicio para el suministro de gasolina a vehículos a motor se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle, en que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación, y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc..., por similitud con el uso industrial se someterán a este tipo de regulación los almacenes de tipo 1.

*Artículo 187. Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica*

Pertencen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquéllas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

*Artículo 188. Cuarta categoría: Industrias incompatibles con medio urbano*

Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación de la legislación vigente en la materia, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

*Artículo 189. Reglamentación de las actividades*

El ayuntamiento, en su uso de las competencias normativas legalmente reconocidas, podrá aprobar ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones contenidas en los instrumentos de prevención y control ambiental y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros en ellos establecidos, concreten y pormenoricen las categorías, las situaciones en que estas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

*Artículo 190. Regulación del uso*

1. La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas del suelo urbano y sectores del urbanizable, se regula en las normas específicas propias de unas y otros.
2. El aumento de potencia está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.
3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.
4. El ruido se medirá conforme al Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía o norma que lo sustituya.

*Artículo 191. Corrección de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras*

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminan o reducen las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta normativa, podrá considerar a esta actividad como de categoría inmediata inferior.
2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrán ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.
3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de tercera categoría pueda ser considerada como de segunda categoría las siguientes:

- a) Que no realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
  - b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
  - c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
  - d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni estas se transmitan al exterior.
  - e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.
  - f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.
  - g) Que desde las 21:00 horas a las 8:00 horas, sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kilogramos) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
  - h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plásticos o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.
4. Sólo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en edificios sin viviendas.
  5. En ningún caso podrá reducirse en primera categoría una actividad de categoría superior.

#### Artículo 192. *Condiciones de funcionamiento*

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas normas.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas, electromagnéticas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
- b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

- a) POSIBILIDADES DE FUEGO Y EXPLOSIÓN. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas, se instalarán con los



sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos o destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de categoría cuarta.

- b) **RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS Y ELECTROMAGNÉTICAS.** No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas y electromagnéticas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

- c) **RUIDOS.** Todas las actividades deberán cumplir los preceptos incluidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía o norma que lo sustituya.

- d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas normas, para su corrección se dispondrá bancadas independientes de estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

- e) **DESLUMBRAMIENTOS.** Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión soldadura u otros.

- f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

- g) **OLORES.** No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

- h) **OTRAS FORMAS DE CONTAMINACIÓN DEL AIRE.** No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

## CAPÍTULO 9

### REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO DE APARCAMIENTO

#### Artículo 198. *Reserva de espacios para aparcamientos*

1. Los Planes Parciales en suelo urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos previstos, de conformidad con lo que se regula para cada uso en este y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

- a) En particular, los Planes Parciales en suelo urbanizable efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento, de acuerdo con la regulación que para los diferentes tipos de edificaciones establece el siguiente artículo y en relación con los usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, teniendo carácter de mínimo absoluto, en todo caso, las reservas previstas en el anexo del Reglamento de Planeamiento.
- b) Los Planes Parciales para uso Industrial y Comercial preverán, por encima de las anteriormente dichas regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones tráiler u otros medios de transporte previsible de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de estos.
- c) Cuando las fichas reguladoras de cada Sector de Suelo Urbanizable Programado y de los polígonos de actuación establezcan reservas superiores a los mínimos aquí establecidos, serán estas obligatorias.
- d) Los Planes Parciales para uso de vivienda no podrán disponer al aire libre más del 50% de las plazas de aparcamiento que prevean. Esta proporción podrá ser disminuida en la regulación específica de sectores en sus correspondientes fichas.
- e) Cuando no se regule expresamente la dotación de aparcamiento en las fichas reguladoras de los polígonos de actuación en suelo urbano, se estará en ellos a lo dispuesto en este artículo para los Planes Parciales en suelo urbanizable programado, y en el siguiente para el suelo urbano.

2. Se establecen con carácter general las siguientes exigencias mínimas para el uso de aparcamientos:

- a) Cuando la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a 1/2 se podrá descontar. Toda fracción superior a 1/2 se computará como un espacio más de aparcamiento
- b) Las condiciones de diseño de los aparcamientos se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 109 de estas normas. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento específicamente trazadas y calificadas por este Plan General o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas.
- c) Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, las dimensiones mínimas de las plazas de estacionamiento deberán ajustarse a las definidas en el artículo 109 de estas normas.
- d) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.
- e) En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

## Artículo 199. *Previsión de aparcamientos en las edificaciones*

1. Los proyectos de edificios de nueva planta deberán prever, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 20 m<sup>2</sup> por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) EDIFICIOS DE VIVIENDAS: Una plaza por cada vivienda. En viviendas plurifamiliares de superficie construida igual o superior a los 200 m<sup>2</sup>, una plaza por cada fracción de 100 m<sup>2</sup>. En viviendas unifamiliares se exigirán 2 plazas hasta 250 m<sup>2</sup>, y a partir de esta superficie, un mínimo de 3 plazas por vivienda.

Se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de suelo urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>.
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tenga anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 mts.
- Las que tengan un frente de fachada inferior a 6 mts.

Las parcelas de suelo urbano en las que concurran alguna de estas circunstancias pero que sean como consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

b) Edificios públicos o privados para oficinas o despachos, bancos y similares.

Una plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes.

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m<sup>2</sup> habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup> de superficie construida.

d) Industrias, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial. Según lo indicado en la ordenanza industrial (IND) para cada una de sus subzonas.

e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades. Para el Salón de Celebraciones incompatibles con el medio urbano se estará a su regulación específica.

f) Hoteles y residencias: Las reservas mínimas serán las siguientes.

- Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada dos habitaciones.
- Instalaciones de 3 estrellas: una plaza por cada cuatro habitaciones.
- Instalaciones de 2 estrellas: una plaza por cada cinco habitaciones.

g) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.

h) Bibliotecas, galerías de arte y museos públicos: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 mts en establecimientos de más de 1.600 mts.

i) Centros de mercancía: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el artículo de estas normas.

3. Lo que se dispone en el apartado anterior, para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plazas de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación.

Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

4. En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

5. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, de titularidad pública o privada, sean o no de horario limitado, siempre que se destinen a uso colectivo o concurrencia pública, de manera permanente o provisional, se reservará, como mínimo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada treinta y tres plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de treinta y tres siempre requerirá como mínimo una plaza.

#### Artículo 200. *Condiciones de las plazas de garajes*

1. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 mts. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m<sup>2</sup> por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de 30 m<sup>2</sup> por vehículo.

2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada treinta y tres plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de treinta y tres siempre requerirá como mínimo una plaza. Las dimensiones mínimas de estas plazas serán en batería o semibatería de 3,60 m por 5,00 m, y en línea de 7,50 m por 3,60 m, estando incluida en esta última dimensión la zona de transferencia

#### Artículo 204. *Rampas*

Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos y cuando los garajes no dispongan de salida peatonal alternativa, estarán dotadas al menos a un lado de acera para peatones, de anchura mínima 0,80 m como mínimo, protegida mediante una barrera de protección de 80 cm de altura, como mínimo, o mediante pavimento a un nivel más elevado.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20%, que se reducirá al 16% en caso de que se disponga incluyendo la salida peatonal. Sin embargo, dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior, con una profundidad adecuada a la longitud del tipo de vehículo y de 4,5 m como mínimo y una pendiente del 5% como máximo.

#### Artículo 206. *Toma de agua y extintores*

Las instalaciones de protección contra incendios deberán cumplimentar las determinaciones del Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI, sección SI 4, o normativa que la sustituya.

## TÍTULO VI

### Normas del suelo urbano

#### CAPÍTULO I

#### NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO

#### Artículo 215. *Desarrollo de los polígonos de actuación*

La multiplicidad de objetivos perseguidos con la inclusión de terrenos en polígonos de actuación determina que su desarrollo y efectos propios se diferencien en función del fin pretendido.

De este modo, los P.A. que se encuentren en la situación “a” del artículo anterior necesitarán formular plan especial o estudio de detalle para desarrollar y completar la ordenación establecida por el Plan. Igualmente requerirán proyecto de urbanización para la ejecución de las obras de tal carácter. En último término, sufragarán los costes de la actuación, distribuirán el

aprovechamiento resultante y harán entrega de los suelos para uso y dominio público mediante la instrumentación de alguno de los sistemas de actuación establecidos en la ley que en este caso será normalmente el de compensación.

Los P.A. señalados con la letra “b” del artículo precedente deberán formalizar proyecto de urbanización o proyecto de obras de urbanización si la obra a realizar fuera de escasa entidad, así como instrumentación de sistema de actuación que según los casos particulares será compensación o reparcelación. Excepcionalmente y para ajustar alineaciones o rasantes de las vías previstas en el Plan, podrá exigirse la formulación de estudio de detalle cuando el proyecto de urbanización se juzgue insuficiente a tales efectos.

Los P.A. que se encuentren en la situación “c” no precisan, en principio, formulación de instrumento de planeamiento alguno, bastando la simple cesión de los suelos afectados a uso y dominio público. Si como consecuencia de la cesión se produjera lesión o carga a algún particular se procederá a su equitativa distribución vía sistema de compensación o reparcelación, ya sea esta material o económica.

La ficha de características que este plan contiene para cada polígono de actuación pormenoriza en cada supuesto particular las circunstancias exigibles a dichos ámbitos territoriales. La ficha tendrá carácter indicativo en lo que se refiere al instrumento que define las obras de urbanización necesarias. En ese sentido, el proyecto de urbanización sólo será exigible cuando sea necesaria la urbanización integral del ámbito. En caso contrario, y con independencia de lo que indique la Ficha, será suficiente con la formulación de un proyecto de obras de urbanización que contemple las obras necesarias para finalizar la urbanización del polígono o parte del mismo.

## CAPÍTULO 2

### U.E. UNIFAMILIAR EXENTA

#### Artículo 222. *Condiciones de edificación*

##### 1. PARCELA MÍNIMA

Se define como parcela mínima, la superficie mínima de suelo que se requiere para construir una vivienda.

a) Las parcelas mínimas correspondientes a cada una de las subzonas son las siguientes:

SUBZONA DE ORDENANZA	SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA (M <sup>2</sup> )
UE.1	400 m <sup>2</sup>
UE.2	500 m <sup>2</sup>
UE.3	800 m <sup>2</sup>
UE.4	1.000 m <sup>2</sup>
UE.5	2.000 m <sup>2</sup>
UE.6	3.000 m <sup>2</sup>
UE. ESPECIAL	10.000 m <sup>2</sup>

b) Las parcelas de suelo urbano calificadas con la denominación U.E., registradas mediante documento público o que provengan de parcelaciones aprobadas por el ayuntamiento, con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, cuya superficie sea al menos la mitad de la mínima de la subzona donde se ubique y no tenga posibilidad de incrementarse por el estado de consolidación de las edificaciones colindantes, podrán, no obstante, ser edificadas conforme a las demás condiciones de ordenación y edificación que caracterizan dicha subzona, siempre que cuenten con un frente mínimo a vía pública de 3 m, que posibilite el acceso de vehículos al interior de la parcela, o que acrediten el cumplimiento de la condición de solar, con un acceso mínimo de 3 m.

- c) A efectos de nuevas parcelaciones y segregaciones, las parcelas con superficie igual o superior a la mínima para cada subzona deberán cumplir las condiciones de parcelación definidas en los siguientes cuadros:

<b>SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>FRENTE (m<sup>2</sup>)</b>
400 m <sup>2</sup> .	4
500 m <sup>2</sup> .	4
800 m <sup>2</sup> .	6
1.000 m <sup>2</sup> .	6
2.000 m <sup>2</sup> .	7
3.000 m <sup>2</sup> .	7
10.000 m <sup>2</sup>	7

<b>SUPERFICIE DE LA PARCELA</b>	<b>DIÁMETRO MÍNIMO DEL CÍRCULO INSCRITO (m)</b>
$400 \leq S < 500$	12
$500 \leq S < 800$	12
$800 \leq S < 1.000$	15
$1.000 \leq S < 2.000$	18
$2.000 \leq S < 3.000$	25
$3.000 \leq S < 5.000$	30
$5.000 \leq S < 10.000$	40
$10.000 \leq S$	50

## 2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta para cada una de las subzonas es:

<b>SUBZONA</b>	<b>EDIFICABILIDAD m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
UE.1	0,40
UE.2	0,35
UE.3	0,30
UE.4	0,30
UE.5	0,25
UE.6	0,20
UE. ESPECIAL	0,25

En determinadas zonas se establecen subtipos diferentes en razón de su edificabilidad manteniéndose constantes el resto de los parámetros. Dichos subtipos se recogen en los planos de calificación marcándose con un subíndice.

Se introduce un nuevo subtipo UE-1 a aplicar en parcelas de la Patera con fachada a la actual circunvalación entre carretera de Ojén y A3 de las represas, con las siguientes determinaciones:

- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Ocupación: 40%.
- Uso en planta baja: predominantemente comercial o industrial artesano.
- Manteniéndose el resto de condiciones del tipo.

### 3. DISPOSICIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

- a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta, se dispondrá con carácter general en una única edificación principal por parcela, pudiendo sin embargo disponerse en edificación independiente, separada un mínimo de 3 mts de la principal en las subzonas UE-1 y UE-2, y 5 mts en el resto de las subzonas, otra destinada a garaje, servicios vinculados a la vivienda y usos compatibles.
- b) No obstante, se podrán realizar conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas (U.A.) o exentas (U.E.). En estos casos el número máximo de viviendas será el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza U.E., para la correspondiente subzona.

La ordenación que se proponga respetará los parámetros de ocupación, altura y edificabilidad de la ordenanza U.E., estando en lo demás a lo dispuesto en la ordenanza de la subzona correlativa de igual ordinal U.A.

### 4. OCUPACIÓN MÁXIMA

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada una de las subzonas:

SUBZONA	OCUPACIÓN %
UE.1	35
UE.2	30
UE.3	25
UE.4	25
UE.5	20
UE.6	15
UE. ESPECIAL	15

### 5. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTA

La altura máxima permitida para las subzonas UE.1, UE.2, UE.3, UE.4, UE.5 y UE.6 será de PB+1 o 7,50 mts, medidos según lo establecido en las normas generales.

Para la subzona U.E. Especial, la altura máxima permitida será de PB+2 o 11 mts. La ocupación de la última planta no superará el 30% de la superficie construida en P.B., ni el 3% de la superficie de la parcela neta.

### 6. SEPARACIÓN A LINDEROS

a) La separación mínima permitida a linderos, tanto públicos como privados, en las distintas subzonas es:

UE.1, UE.2, UE.3, UE.4            3 mts.  
UE.5, UE.6, UE Especial,        5 mts.

- b) Para la UE.4 la separación mínima a linderos privados en planta alta será de 5 mts.
- c) No obstante, en el caso de que las licencias se tramiten de forma conjunta, las edificaciones podrán adosarse a uno de los linderos privados para formar viviendas pareadas.
- d) Asimismo, y también con carácter excepcional, no contabilizará la separación mínima a la que se hace referencia en el apartado a) anterior, tanto respecto a linderos privados, cuando exista compromiso expreso del colindante o ya se produzca esta situación en la referida parcela colindante, como a públicos, cuando por necesidades topográficas o por superficie de parcela no se pueda ubicar en su interior, una única edificación destinada a garaje, cuyas dimensiones máximas sean 6x6 m medidos en dirección paralela a los

linderos. Esta se corresponderá con la edificación auxiliar a la que se hace referencia en el apartado 3.a) del presente artículo.

#### 7. VALLAS Y MUROS DE CONTENCIÓN

Los cerramientos de las parcelas edificadas se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 mts compuestas por muros de obra, hasta un máximo de 1.80 m de altura en linderos privados, y hasta 1,30 mts de altura en linderos públicos, pudiendo alcanzar en la zona más desfavorable hasta 1,80 mts de altura en viales con pendiente, y el resto por elementos diáfanos, pudiendo no obstante protegerse de vistas al interior de aquellas, por setos de especies arbóreas adosados a dicho cerramiento

El cerramiento así definido será obligatorio, al menos en el lindero público de la parcela. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio, pudiendo incluir garitas de vigilancia, y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

En los casos en los que el perfil del terreno en la parcela obligue a la construcción de muros de contención, estos se regirán por lo establecido al respecto en las normas generales.

Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros, y no inferior a 2,50 metros, y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.

#### Artículo 223. *Condiciones de uso*

##### 1. USO DOMINANTE: Residencial en viviendas unifamiliares exentas.

Se admite el uso de vivienda unifamiliar adosada y plurifamiliar en las condiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 222 anterior.

2. USOS COMPATIBLES: Los definidos en el artículo 183 con los números 4, 7, 8 y 9 solo en la modalidad de restaurante, bar, cafetería y autoservicio. Estos dos últimos no admitiéndose como uso alternativo, y 18 bis.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 12 a 15, 18, 19 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos; y del deportivo (18) sólo se permiten los identificados como actividades deportivas.

### CAPÍTULO 3

#### U.A. UNIFAMILIAR ADOSADA

#### Artículo 225. *Condiciones de edificación*

##### 1. PARCELA MÍNIMA

Para todas las subzonas de la ordenanza U.A. se define como parcela mínima, la superficie mínima de suelo que se requiere para construir una vivienda, superficie de suelo que puede estar vinculada a la vivienda de forma exclusiva o mancomunada con otras parcelas y viviendas:

a) La relación de superficies en las parcelas mínimas y frentes mínimos correspondientes a las distintas subzonas es la siguiente:

SUBZONA	SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)
UA.1	100	6
UA.2	150	6
UA.3	200	8
UA.4	300	8
UA.5	500	10



Estas condiciones serán de aplicación a efectos de nuevas subdivisiones para la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras definida en el apartado 3 de este artículo.

b) En actuaciones para el desarrollo de viviendas no alineadas la parcela deberá tener una superficie no menor a cinco veces la mínima, presentar fachada a vía pública en una longitud de al menos diez metros y permitir inscribir en ella un círculo de 30 mts de diámetro.

Las parcelas cuyo entorno este consolidado con actuaciones de adosadas no alineadas, estarán exentas del cumplimiento de una de las condiciones anteriormente señaladas.

## 2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta para cada una de las subzona es:

SUBZONA	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
UA.1	1,20
UA.2	0,80
UA.3	0,60
UA.4	0,50
UA.5	0,40

## 3. DISPOSICIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

a) La superficie total de techo edificable a que dé lugar la aplicación de la edificabilidad máxima se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

b) En edificaciones alineadas a vial, dado que el vial actúa como elemento ordenador, el desarrollo del conjunto de viviendas podrá efectuarse sin necesidad de Estudio de Detalle, y manteniéndose una distancia constante desde la alineación a la edificación definida por el parámetro “Distancia a linderos”.

Podrá redactarse sin embargo dicho estudio de detalle, para reajustar la alineación de fachada, siempre que se ajuste convenientemente.

Para edificaciones no alineadas, previa a la solicitud de la licencia, será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle que defina las alineaciones y rasantes de la edificación, la ordenación del volumen, la ordenación y tratamiento de los espacios libres de edificación, de accesos y aparcamientos, y que justifique el cumplimiento del parámetro de densidad definido por el cociente entre la superficie de la parcela neta total y la “parcela mínima” en la ordenanza.

Dicho estudio de detalle no será necesario cuando se trate de parcelas inferiores a 4.000 m<sup>2</sup> siempre que estas no procedan de segregaciones de otras de mayor tamaño que aún no hayan sido edificadas.

### 3.bis. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y DENSIDAD DE VIVIENDAS

En su ámbito de aplicación se diferencian tres implantaciones tipológicas:

- Vivienda unifamiliar entre medianeras
- Viviendas unifamiliares adosadas en bloque horizontal (conjunto de viviendas adosadas)
- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar en bloque exento.

a) En tipología unifamiliar entre medianeras la densidad neta será de una vivienda por parcela. La superficie total de techo edificable a que dé lugar la aplicación de la edificabilidad máxima se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

b) En tipologías en bloque horizontal y en bloque exento, la densidad neta máxima se calculará en aplicación del parámetro de una vivienda por el cociente entero que resulte de dividir la superficie total de la parcela objeto de intervención entre la superficie mínima

de parcela establecida para la subzona de aplicación. La superficie total de techo edificable a que dé lugar la aplicación de la edificabilidad máxima se dispondrá en una o varias edificaciones por parcela.

4. OCUPACIÓN MÁXIMA. El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada una de las subzonas el siguiente:

SUBZONA	OCUPACIÓN %
UA.1	80
UA.2	60
UA.3	50
UA.4	40
UA.5	30

#### 5. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima permitida, medida según normativa general, será de 2 plantas o 7,50 mts (PB+1).

No obstante, y sin que suponga un cambio en el volumen o en la forma exterior del edificio, podrá utilizarse la cámara bajo la cubierta como espacio habitable, siempre que se cumplan los requisitos especificados en las normas generales referentes a “Buhardillas”.

#### 6. SEPARACIÓN A LINDEROS

La separación mínima de las edificaciones a linderos públicos o privados no medianeros, será igual o superior a 3 mts.

En edificaciones alineadas la separación a la alineación de vial se fija en 3 mts con carácter obligatorio, para las subzonas UA.1, UA.2, UA.3, y UA.4, y en 6 mts para la UA.5.

En edificaciones no alineadas se fijarán en el estudio de detalle que deba redactarse conforme a lo establecido en el apartado 3 con un mínimo absoluto de 3 mts.

#### 7. DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Las hileras de edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 40 mts.

No obstante, en edificación no alineada, el Estudio de Detalle podrá proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual y peatonal.

#### 8. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

La separación entre edificios de una misma parcela será como mínimo la altura del mayor.

Cuando los edificios no enfrenten fachadas a las que se abra el estar, el comedor o los dormitorios, podrán separarse una distancia mínima de 3 mts.

#### 9. VALLAS Y MUROS DE CONTENCIÓN

Los cerramientos de las parcelas edificadas se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 mts compuestas por muros de obra, hasta un máximo de 1,80 m de altura en linderos privados, y hasta 1,30 mts de altura en linderos públicos, pudiendo alcanzar en la zona más desfavorable hasta 1,80 mts de altura en viales con pendiente, y el resto por elementos diáfanos, pudiendo no obstante protegerse de vistas al interior de aquellas, por setos de especies arbóreas adosados a dicho cerramiento.

El cerramiento así definido será obligatorio, al menos en el lindero público de la parcela, salvo que la urbanización de que se trate tenga establecidas otras condiciones diferentes de obligado cumplimiento.

En los casos en los que el perfil del terreno en la parcela obligue a la construcción de muros de contención, estos se registrarán por lo establecido al respecto en las normas generales.

#### Artículo 226. Condiciones de uso

##### 1. USO DOMINANTE: vivienda unifamiliar adosada.

Se admite el uso de vivienda unifamiliar exenta y plurifamiliar en las condiciones establecidas en el presente capítulo.

2. Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 3, 4, 7, 8 y 9 solo en la modalidad de restaurante, bar, cafetería y autoservicio. Estos dos últimos no admitiéndose como uso alternativo, y 18 bis.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos; y del deportivo (18) sólo se permiten los identificados como actividades deportivas.

#### CAPÍTULO 4

#### P.M. PUEBLO MEDITERRÁNEO

##### Artículo 228. *Condiciones de edificación*

###### 1. PARCELA MÍNIMA

Para cada una de las subzonas de P.M. se define como parcela mínima, la superficie de suelo necesaria para poder realizar una actuación edificatoria.

La parcela mínima tendrá unas dimensiones tales que en su interior podrá inscribirse un círculo de 30 mts de diámetro, debiendo a su vez lindar con vía pública o zona verde pública en, al menos, 1/4 de su perímetro.

En todo caso, el frente mínimo a vial público será de al menos de 10 metros.

La relación de superficies de las parcelas mínimas y densidad máxima de alojamientos correspondientes a cada una de las subzonas es la siguiente:

SUBZONA	PARCELA MÍNIMA m <sup>2</sup>	DENSIDAD ALOJAMIENTOS m <sup>2</sup> s/viv
PM.1	1.500	60
PM.2	2.000	100
PM.3	2.500	160

###### 2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta para cada una de las subzonas es:

SUBZONA	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
PM.1	1,50
PM.2	1,00
PM.3	0,66

###### 3. DISPOSICIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

La edificación será preferentemente no alineada, salvo los casos en que el PGO exija la alineación a vial con carácter obligatorio.

###### 4. OCUPACIÓN MÁXIMA

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será para cada una de las subzonas el siguiente:

SUBZONA	OCUPACIÓN %
PM.1	60
PM.2	50
PM.3	40

## 5. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

- a) La altura máxima permitida, medida según se especifica en las Normas Generales de Edificación, será de tres plantas (PB+2) o 11,00 mts no pudiendo sobrepasar la segunda planta el 50% de la superficie ocupada en planta baja ni el 75% de la ocupada en planta primera.
- b) No obstante lo anterior y con objeto de permitir una mayor riqueza y variedad de diseño, se autoriza sobre la segunda y última planta una única tercera planta cuyo diseño se acomodará a una de las opciones alternativas pero excluyentes que a continuación se indican:

PRIMERA OPCIÓN: Se permite el desarrollo de torreones o áticos cuya ocupación se limitará al 10 por 100 de la planta baja y al 20 por 100 de la segunda, que se podrá disponer libremente como mejor convenga a efectos funcionales o compositivos.

SEGUNDA OPCIÓN: Podrán disponerse buhardillas bajo la cubierta siempre que se cumplan los requisitos establecidos en las normas generales correspondientes.

## 6. SEPARACIÓN A LINDEROS

La separación mínima de la edificación a linderos privados será igual a la altura de cada cuerpo o volumen de la edificación más próxima al lindero y nunca menor a 3 mts., salvo los casos en los que el Plan General, a través de la ficha de características o planos correspondientes, exija la alineación a vial, en cuyo supuesto será de aplicación lo establecido en el número 9, "Retranqueos" de este artículo.

La separación a linderos públicos será como mínimo 3 mts.

## 7. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DE UNA MISMA PARCELA

Cada cuerpo o volumen de cada uno de los edificios que compongan el conjunto deberá mantener una separación mínima entre ellos igual a su altura, y nunca menor de tres (3) metros. No obstante, los edificios cuyas fachadas no abran huecos de estancias vivideras podrán separarse una distancia mínima de tres (3) metros.

## 8. DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Las hileras de edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 40 mts.

No obstante, en edificación no alineada, mediante Estudio de Detalle podrá proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual y peatonal.

## 9. RETRANQUEOS

En los casos en que el Plan General fijara la alineación a vial, se podrá retranquear la planta baja hasta un máximo de 2 mts y las plantas altas hasta un máximo de 5 mts en el 50% de la fachada que se alinee.

## 10. VALLAS Y MUROS DE CONTENCIÓN

Los cerramientos de las parcelas edificadas se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 mts compuestas por muros de obra, hasta un máximo de 1,80 m de altura en linderos privados, y hasta 1,30 mts de altura en linderos públicos, pudiendo alcanzar en la zona más desfavorable hasta 1,80 mts de altura en viales con pendiente, y el resto por elementos diáfanos, pudiendo no obstante protegerse de vistas al interior de aquellas, por setos de especies arbóreas adosados a dicho cerramiento.

El cerramiento así definido será obligatorio, al menos en el lindero público de la parcela, salvo que la urbanización de que se trate tenga establecidas otras condiciones diferentes de obligado cumplimiento.

En los casos en los que el perfil del terreno en la parcela obligue a la construcción de muros de contención, estos se regirán por lo establecido al respecto en las normas generales.

## Artículo 229. Condiciones de uso

1. USO DOMINANTE: Vivienda unifamiliar adosada y plurifamiliar.
2. USOS COMPATIBLES: Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 3, 4, 7, 8 y 9, solo en la modalidad de restaurante, bar, cafetería y autoservicio. Estos dos últimos no admitiéndose como uso alternativo.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos; y del Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como actividades deportivas.

## CAPÍTULO 5

### N.P. NÚCLEO POPULAR

#### Artículo 231. *Condiciones de la edificación*

##### 1. CONDICIONES DE PARCELA

a) Ninguna de las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad, o amparadas en títulos públicos o construidas incluidas en esta zona de ordenanza será inedificable por causa de no cumplir los parámetros mínimos dimensionales.

b) Las condiciones de parcela se fijan en:

Superficie máxima: 200 m<sup>2</sup>

Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 6 m

Fondo mínimo: 10 m

Diámetro mínimo del círculo inscrito: 6 m

c) Igualmente, con carácter excepcional, serán edificables las parcelas existentes con superficie mayor a la máxima (200 m<sup>2</sup>) que estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad o amparadas en títulos públicos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.

##### 2. OCUPACIÓN MÁXIMA

Se permite el 100% de ocupación en planta baja y bajo rasante, dependiendo la ocupación en el resto de las plantas del cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación de las dependencias a través de patios, los cuales cumplirán con lo regulado en las normas generales.

##### 3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

No se fija edificabilidad máxima, por no ser un parámetro propio de la regulación según el sistema de alineaciones a vial, de modo que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de los demás parámetros que componen esta ordenanza.

##### 4. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima correspondiente a cada una de las subzonas es la siguiente:

SUBZONA	N.º PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
NP.1	PB+2	10
NP.2	PB+1	7
NP.3	PB+1+ÁTICO	10

Los áticos y las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima deberán estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 3 mts.

##### 5. RETRANQUEOS

No se permiten retranqueos de fachada en plantas altas ni bajas. No obstante, en tramos de manzana en los que la alineación de fachada se encuentre retranqueada respecto a la de vial, podrán autorizarse edificaciones retranqueadas con características similares a las del resto del tramo de manzana.

##### 6. VUELOS

Se permiten exclusivamente vuelos abiertos (balcones) de ménsula inferior a 0,4 mts. El cerramiento de estas será liviano y de características diáfanas.

## 7. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Con carácter ordinario la tipología característica es la vivienda unifamiliar o bifamiliar entre medianeras.

No obstante, de manera excepcional, se admite la vivienda plurifamiliar entre medianeras, cuando las parcelas cuenten con un ancho de fachada a vía o espacio público igual o superior a 8 mts, y en parcelas que por disponer de un patio interior de parcela o de manzana con superficie y diámetros suficiente de acuerdo con la normativa general sea posible disponer de viviendas interiores, con independencia del ancho de fachada. En todo caso, siempre y cuando quede garantizado que no se ve afectado el nivel de densidad de la zona de suelo urbano en la que se actúa.

El número máximo de viviendas será el resultante de dividir la edificabilidad total entre los siguientes parámetros de densidad, en función del carácter de la actuación:

- Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
- Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
- Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con un más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

### Artículo 232. *Condiciones de uso*

1. USO DOMINANTE: Residencial de viviendas unifamiliar y bifamiliar.

Se admite el uso de vivienda plurifamiliar en las condiciones establecidas en el apartado 7 del artículo anterior.

2. USOS COMPATIBLES: Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 3, 4, 5 industria en 1ª categoría, 7, 8 y 9, estos dos últimos sólo en planta baja y no admitiéndose como uso alternativo.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 20, 21 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos.

## CAPÍTULO 6

### B. PLURIFAMILIAR EXENTA

### Artículo 234. *Condiciones de la edificación*

1. PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela para las distintas subzonas es la siguiente:

SUBZONA	SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
B1	3.000
B2	1.500

SUBZONA	SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
B3	1.500
B4	1.000
B5	1.500
B6	1.000
B7	1.500
B8	1.000
B9	1.000
B10	1.000

### 2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta para cada una de las subzonas es la siguiente:

SUBZONA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
B1	2,05
B2	1,75
B3	1,50
B4	1,20
B5	1,66
B6	1,00
B7	1,66
B8	1,00
B9	0,50
B10	0,50

### 3. OCUPACIÓN MÁXIMA

a) El porcentaje máximo de ocupación de la parcela neta será, para cada una de las subzonas, el siguiente:

SUBZONA	OCUPACIÓN
B1	35
B2	35
B3	30
B4	25
B5	40
B6	25
B7	40
B8	40
B9	25
B10	25

b) Los suelos calificados con B3, colindantes a la CN-340 comprendidos entre las calles Camino del Calvario y Cánovas del Castillo por su lateral norte y entre las calles Virgen del Pilar y de Arturo Rubisten por su lateral sur, el porcentaje máximo de ocupación se fija en:

Planta Baja 100%  
Plantas Altas 25%

- c) Los suelos calificados B3 colindantes con la CN-340 por su lateral sur comprendidos entre el acceso al puerto pesquero y la urbanización San Ramón, el porcentaje máximo de ocupación se fija en:
- En planta de cota  $\pm 1,00$  m, respecto al nivel de la CN-340, 50% de las restantes plantas, debiendo quedar el 50% restante diáfano. La parte edificada se dispondrá de forma que no presente a la CN-340 un frente mayor de 12 mts.
  - Resto de las plantas 35 %
- d) En todas las subzonas a excepción de las B1 y B2, cuando la última planta de las permitidas, se trate como ático con un ocupación máxima del 50% de las plantas inferiores y retranqueado 3 mts de la alineación de todas las fachadas, el porcentaje de ocupación fijado en el apartado anterior podrá aumentarse en 5 puntos. Este tratamiento de ático será obligatorio en los suelos calificados con B3 comprendidos entre la CN-340 y el mar.

#### 4. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

El número de plantas y la altura máxima, para cada una de las subzonas será la siguiente:

SUBZONA	N.º DE PLANTAS	ALTURA (m)
B1	PB+6+ÁTICO	26
B2	PB+5+ÁTICO	23
B3	PB+5	20
B4	PB+5	20
B5	PB+4	17
B6	PB+4	17
B7	PB+3	14
B8	PB+3	14
B9	PB+3	14
B10	PB+2	11

#### 5. DISTANCIA A LINDEROS

- a) La separación mínima a linderos públicos o privados será de la mitad de la altura total, excluida la planta de ático, en su caso.
- b) Los suelos calificados con la subzona B3, colindantes a la CN-340, comprendidas entre las calles Camino del Calvario y Cánovas del Castillo por su lateral norte, y entre las calles Virgen del Pilar y Arturo Rubisten por su lateral sur, la separación a linderos será la que se especifica a continuación:
- En linderos públicos:
    - En planta baja será obligatoria la alineación a vial.
    - En plantas altas la alineación de fachada mantendrá una separación a la alineación de vial de 5 mts.
  - En linderos privados:
    - En planta baja y en linderos que incidan sobre la CN-340, cuando exista mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, del cual deberá adjuntarse justificación suficiente al solicitar la licencia de obra, podrán adosarse edificaciones a medianería; en caso contrario, se deberá mantener una separación mínima al lindero de 3 mts.
    - En plantas altas, la separación mínima a linderos será de 1/2 de la altura total.
- c) En los suelos comprendidos entre la CN-340 y el mar calificados con la subzona B3, los edificios se dispondrán perpendicularmente tanto al vial como al mar, con unos



frentes máximos paralelos a este de 20 mts. En este caso los edificios se separarán de los linderos que incidan sobre las viales una distancia igual a 0,6 veces la altura total, sin contar la planta ático.

#### 6. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

La separación mínima entre edificios de una misma parcela, se fija en la altura del mayor.

#### 7. VALLAS Y MUROS DE CONTENCIÓN

Los cerramientos de las parcelas edificadas se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 mts compuestas por muros de obra, hasta un máximo de 1.80 m de altura en linderos privados, y hasta 1,30 mts de altura en linderos públicos, pudiendo alcanzar en la zona más desfavorable hasta 1,80 mts de altura en viales con pendiente, y el resto por elementos diáfanos, pudiendo no obstante protegerse de vistas al interior de aquellas, por setos de especies arbóreas adosados a dicho cerramiento.

Estos cerramientos serán obligatorios en suelo urbano y en general en aquellas parcelas colindantes a otras en las que ya existan.

En los casos en que el perfil del terreno en la parcela, obligue a la construcción de muros de contención, estos se regirán por lo establecido al respecto en las normas generales de edificación.

#### 8. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y NÚMERO DE VIVIENDAS

La tipología característica es la residencial plurifamiliar en bloque exento.

El número máximo de viviendas en suelo urbano consolidado a desarrollar en cada parcela se calculará dividiendo la edificabilidad total asignada entre los siguientes parámetros de densidad en función del carácter de la actuación:

- a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
- b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
- c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con un más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

#### Artículo 235. *Condiciones de uso*

1. USO DOMINANTE: Residencial de vivienda en edificios plurifamiliares.

2. USOS COMPATIBLES: Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 3, 4, 5 industria en 1.ª categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, y 11.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 18, 19, 20, 21 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúan los palacios de exposiciones y congresos; y del deportivo (18) sólo se permiten los identificados como actividades deportivas.

## CAPÍTULO 7

**M.C. PLURIFAMILIAR ADOSADA**

Artículo 238. *Condiciones de la edificación*

**1. PARCELA MÍNIMA**

Para las dos subzonas se distingue entre:

La parcela mínima en manzanas cerradas densas cuyos mínimos dimensionales serán:

SUPERFICIE	ANCHO FACHADA	ANCHO MEDIO	FONDO
100 m <sup>2</sup>	6 m	6 m	10 m

La parcela mínima en manzanas cerradas con patio de manzana:

SUPERFICIE	ANCHO FACHADA	FONDO
250 m <sup>2</sup>	10 m	10 m

**2. EDIFICABILIDAD**

La superficie de techo edificable será la resultante de aplicar los restantes parámetros.

**3. OCUPACIÓN**

No se fija porcentaje máximo de ocupación ya que será el resultante de aplicar la condición de patio a aquellos que se establezcan para dotar de luz y ventilación a las dependencias de las viviendas.

**4. DIMENSIÓN DEL LADO MAYOR DE LA EDIFICACIÓN**

El lado máximo de una manzana se fija en 100 mts en ambas subzonas.

**5. RETRANQUEOS**

No se permiten retranqueos respecto a la alineación de vial salvo en planta baja para formar soportales de 3 mts de anchura mínima. En plantas altas se permitirán retranqueos no superiores a 3 metros de profundidad, siempre que se apliquen a menos de la mitad de la longitud de fachada y se separen un mínimo de 3 mts de los linderos medianeros.

**6. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE**

Para las dos subzonas el fondo máximo edificable se fija en 15 mts salvo en el caso de manzana cerrada con patio de manzana, al que se abran viviendas interiores.

**7. ALTURA EN METROS Y NÚMERO DE PLANTAS**

a) En la subzona MC.1 la altura máxima de la edificación se regula en función del ancho del vial al que tiene su fachada, distinguiéndose entre:

– Suelo Urbano

ANCHO DEL VIAL	N.º MÁXIMO PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
HASTA 10,0 m	PB+2	11
MÁS DE 10,0 m HASTA 16,5 m	PB+3	14
MÁS DE 16,5 m	PB+4	17

En los polígonos de actuación en suelo urbano la altura se regulará por la presente ordenanza salvo en los casos que se regule en la correspondiente ficha de forma diferente.

En la manzana del actual cine Magallanes, comprendida entre las calles: Magallanes, Pablo Iglesias y Cristóbal Colón, la altura máxima será de PB+3.

A ambos lados de la avenida Ricardo Soriano y en la fachada del paseo marítimo de Marbella, la altura máxima será de PB+5 ó 20 mts.

En la zona delimitada por las calles Miguel Cano, avenida Antonio Belón, Virgen del Pilar, Alonso de Bazán y Víctor de la Serna, la altura máxima se fija con carácter general en PB+2+ático.

- Suelo Urbanizable Programado y Suelo Urbano sometido a Plan Especial.

ANCHO DEL VIAL	N.º MÁXIMO PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
HASTA 10,0 M.	PB+2	11
MÁS DE 10,0 M.	PB+3	14

b) En la subzona MC.2, la altura máxima de la edificación se regula según los siguientes criterios:

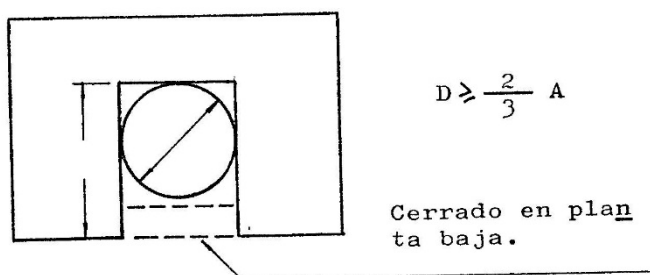
- Será igual a la que exista, al menos en un 50% de la longitud del tramo de vial que corresponde al lado de la manzana en que está ubicada la parcela sobre la que actúa.
- Si ninguna de las alturas se da en más del 50% de dicho tramo, se desestimarán la altura mayor y menor y se tomará la dominante entre las restantes.
- En todo caso, sea cual fuere la altura dominante, podrá siempre alcanzarse la altura de PB+1+ático o 11 m.
- La altura máxima en toda la manzana comprendida entre las calles Pozo, Márquez del Duero, Villanueva de la Concepción y Lagasca, calificada como MC-2, será de PB+3.

#### 8. PATIO DE MANZANA

Los mínimos dimensionales que deben cumplir el patio de manzana en las zonas calificadas con M.C. son:

a) Se podrá inscribir en toda su proyección vertical, un círculo de diámetro igual o superior a la altura mayor de las edificaciones que lo rodeen. En cualquier caso se cumplirán como mínimo las condiciones exigidas para patio de manzana en las normas reguladoras de la edificación.

b) Cuando el patio sea abierto por uno de sus lados, deberá cumplirse además la relación especificada en el siguiente gráfico:



c) Si al patio de manzana dan viviendas interiores, el diámetro del círculo inscrito deberá ser igual o superior a vez y media la altura mayor de las edificaciones que lo rodean, debiéndose cumplir en cualquier caso los mínimos establecidos para los patios vivideros en las normas reguladoras de la edificación.

Cuando se establezca patio de manzana deberá existir obligatoriamente en todas las plantas incluida la baja.

#### 9. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y NÚMERO DE VIVIENDAS

La tipología característica es la vivienda plurifamiliar en manzana compacta o cerrada.

El número máximo de viviendas en suelo urbano consolidado a desarrollar en cada parcela se calculará dividiendo la edificabilidad total resultante de la aplicación del resto de parámetros entre los siguientes parámetros de densidad en función del carácter de la actuación:

- a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
- b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
- c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con un más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

#### Artículo 239. *Condiciones de uso*

1. El uso dominante es el residencial de viviendas en edificios plurifamiliares.

#### 2. USOS COMPATIBLES

Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 3, 4, 5 industria en 1.ª categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, y 11.

Son igualmente compatibles los usos numerados del 12 al 21, ambos incluidos, en el capítulo 6.º “Regulación de Usos”, artículo 183. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúa los palacios de exposiciones y congresos; y del deportivo (18) sólo se permiten los identificados como actividades deportivas.

Dichos usos compatibles deberán situarse en locales de la misma edificación, situados en planta baja o primera, y en planta sótano como ampliación de la planta baja. Como excepción a lo indicado, el uso de oficina (7) deberá ajustarse a las condiciones de implantación que se definen en el artículo 183.

El máximo de superficie útil por edificio, dedicado a los usos de hostelería, discotecas y salas de fiestas, recreativos o de relación social, será del 50% de la total del total del mismo.

### CAPÍTULO 8

#### C. CENTRO

#### Artículo 241. *Condiciones de la edificación*

##### 1. PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será aquella que estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, o amparada en títulos públicos o construida con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General. Y en caso de segregaciones, la que cumpla con los siguientes mínimos dimensionales:

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	ANCHO MEDIO (m)	ANCHO FACHADA (m)	FONDO (m)
50	3,50	3,00	6,00

##### 2. PARCELA MÁXIMA

Con carácter general, se considera como parcela máxima la catastral actual. No obstante, se permitirá la agregación de un máximo de dos parcelas siempre que la longitud en cada frente de fachada resultante sea menor o igual a 10 metros. Se permite asimismo la agregación de espacios interiores entre parcelas siempre que la menor de ellas no sea superior a 50 m<sup>2</sup>.

El fondo máximo edificable se fija en 15 mts salvo en el caso en que por disponer de un patio interior de parcela o de manzana con superficie y diámetro suficiente de acuerdo con la normativa general sea posible disponer viviendas interiores.

### 3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La superficie de techo edificable será la resultante de aplicar los demás parámetros.

### 4. OCUPACIÓN MÁXIMA

La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela. Si fuese necesario disponer patios, deberán cumplir los mínimos señalados en la normativa general.

### 5. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima y el número de plantas máximo para cada subzona es la siguiente:

SUBZONA	N.º MÁXIMO PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
C.1	PB+2	10
C.2	PB+2	10

No obstante, si en un tramo de manzana comprendida entre dos calles sucesivas la altura dominante fuese inferior a la máxima fijada en el cuadro anterior, prevalecerá la altura dominante como parámetro de altura máxima para el indicado tramo de manzana. A estos efectos se entiende por altura dominante, aquella, correspondiente al número de plantas, que más se repite en el ámbito espacial que se considera.

En la zona de ordenanza C-1 y con relación al aprovechamiento bajo cubierta que se regula en el artículo 159, dicho aprovechamiento podrá ser sustituido por una planta de edificación retranqueada al menos 3 metros de cada fachada a vía pública que, en todo caso, no supere el 50% de la ocupación correspondiente a la planta inmediatamente inferior, con una altura máxima total de 3,50 metros sobre la máxima permitida en la parcela.

En parcelas con frente a las plazas y espacios urbanos más significativos: Plaza de Los Naranjos, de la Iglesia y de la Caridad, de la Victoria, Altamirano y Santo Cristo, dicha construcción requerirá un informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, sobre la adecuada integración formal y visual de dicha construcción sobre la altura máxima permitida. Estos espacios quedan grafiados en el plano de ordenación de la presente modificación.

### 6. RETRANQUEOS

No se permiten retranqueos en plantas bajas ni altas, salvo para la formación de soportales en planta cuya anchura no será inferior a 2 mts. No obstante, en tramos de manzana en los que la alineación de fachada se encuentre retranqueada respecto a la vial, podrán autorizarse edificaciones retranqueadas con características similares a las del resto del tramo de manzana.

### 7. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones a realizar en la subzona C.1 se atenderán a lo dispuesto en las Normas Generales de Protección del Medio Urbano, a excepción de los edificios existentes que se califican como “protegidos” que estarán sometidos a la Norma de Protección Específica que se incluye en el mismo capítulo de las normas generales.

Los edificios “protegidos” señalados dentro de la subzona C.2 se atenderán a la misma normativa. En los demás supuestos, no se establecen condiciones estéticas especiales debiendo en todo caso las edificaciones tratarse de modo que se adapten a las características del medio urbano en que se han de ubicar.

### 8. VUELOS

Se permiten vuelos abiertos (balcones) y cerrados acristalados (cierros); la ménsula en cualquier caso será igual o inferior a 0,4 mts.

La defensa de ambos (barandilla) será necesariamente liviana y de características diáfnas.

El vuelo del cuerpo superior del cierro con respecto al inferior será como máxima 0,1 mts.

La longitud de cada vuelo será como máximo 2 mts y la distancia entre ellos la mitad de su longitud.

## 9. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Con carácter ordinario la tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras.

Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares entre medianeras, siempre y cuando quede garantizado que no se ve afectado el nivel de densidad de la zona de suelo urbano en la que se actúa. En este caso el número máximo de viviendas a desarrollar en cada parcela se calculará dividiendo la edificabilidad total resultante de la aplicación del resto de parámetros entre los siguientes parámetros de densidad, en función del carácter de la actuación:

- a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
- b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
- c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

### Artículo 242. *Condiciones de uso*

a) En las áreas calificadas como C.2 se establecen las siguientes condiciones de uso:

1. El uso dominante es el de vivienda unifamiliar, así como plurifamiliar en los casos en que se permita de conformidad con el número máximo de viviendas definidos en el número 9 del artículo 241 "Condiciones de la Edificación"
2. Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 3, 4, 5 industria en 1.ª categoría, 7, 8, 9, estos dos últimos sólo en planta baja y primera sin posibilidad de implantarse como uso alternativo, 10 sólo se permiten las identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas.  
Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 20 y 21. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúa las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos.

b) En las áreas calificadas como C.1 y en tanto entra en vigor el PE y Catálogo del Centro Histórico previsto, se establecen las siguientes condiciones de uso:

1. El uso dominante es el de vivienda unifamiliar, así como plurifamiliar en los casos en que se permita de conformidad con el número máximo de viviendas definidos en el número 9 del artículo 241 «Condiciones de la Edificación».
2. Usos compatibles: De forma transitoria hasta la entrada en vigor del PE, regirán las siguientes normas sobre usos compatibles:
  - En la totalidad del ámbito de la ordenanza C-1 (Recinto Intramuros y Barrio Alto) se prohíbe expresamente el uso recreativo (10), siendo compatibles los siguientes usos definidos en el artículo 183 de las normas correspondientes a los números:
    - 3, Alojamiento comunitario.
    - 4, Hotelero.
    - 7, Oficinas.

- 8, Comercio.
  - 9, Hostelería.
  - 20, Administración.
  - 21, Protección ciudadana.
- Con carácter particular, el uso de comercio (8) podrá ubicarse exclusivamente en las plantas bajas de los edificios.  
No se admitirá la implantación de los usos de; Oficinas (7), Comercio (8) y Hostelería (9) como usos alternativos.
- En la totalidad del ámbito de la ordenanza C-1 no se consideran compatibles los establecimientos de hostelería con instalación de música, tales como pubs, bares con música etc. u otros cuyo uso implique emisión de ruidos, vibraciones, etc, o cuyo horario altere las condiciones de vida del uso residencial.  
Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 20 y 21. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúa las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos.

## CAPÍTULO 9

### O.A. ORDENACIÓN ABIERTA

#### Artículo 245. Condiciones de edificación

##### 1. PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima edificable será de 1.000 m<sup>2</sup>.

##### 2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima aplicable a la totalidad de la manzana en la que esté incluida la parcela sobre la que se va a actuar, es para cada una de las subzonas la siguiente:

SUBZONA	EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OA.1	3
OA.2	3
OA.3	3
OA.4	2
OA.5	2
OA.6	1

##### 3. OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima referida a la totalidad de la manzana en la que esté incluida la parcela sobre la que se va a actuar, para cada una de las subzonas es la siguiente:

SUBZONA	OCUPACIÓN BRUTA MÁXIMA %
OA.1	50
OA.2	60
OA.3	60
OA.4	50
OA.5	60
OA.6	40

#### 4. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima permitida, para cada una de las subzonas es:

SUBZONA	N.º DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA(m)
OA.1	PB+6+ÁTICO	26
OA.2	PB+5	20
OA.3	PB+4	17
OA.4	PB+4	17
OA.5	PB+3	14
OA.6	PB+3	14

En la subzona OA.1, la planta ático deberá quedar retranqueada 3 mts de la alineación de fachada y ocupar como máximo el 50% del resto de las plantas.

#### 5. SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS

La separación mínima entre edificios, bien sean de la misma parcela o de parcelas distintas, será igual a la altura total del mayor.

#### 6. SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS

La separación mínima a linderos privados será igual a 0,5 veces la altura total de la edificación.

#### 7. SEPARACIÓN A EJE DE VIAL

La separación mínima a eje de vial será igual a 0,75 veces la altura total de la edificación.

No obstante, el estudio de detalle podrá proponer en casos justificados la alineación a vial de la edificación debiendo entonces cumplir la relación siguiente:

ANCHO DEL VIAL	N.º MÁXIMO PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
$A < 10$	PB+1	7
$10 \geq A < 15$	PB+2	10
$A \geq 15$	PB+3	13

#### Artículo 246. Condiciones de uso

1. USO DOMINANTE: Residencial de vivienda en edificios plurifamiliares.

2. USOS COMPATIBLES: Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 3, 4, 5 industria en 1.ª categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, y 11.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 18, 19, 20, 21 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúa los palacios de exposiciones y congresos; y del deportivo (18) sólo se permiten los identificados como actividades deportivas.

### CAPÍTULO 10

#### IND. INDUSTRIA

#### Artículo 247. Ind.1 Industria escaparate

DEFINICIÓN: Comprende la subzona IND.1 aquellos suelos localizados, bien en “polígonos industriales”, bien en áreas residenciales, destinadas al uso específico de industria escaparate, es decir, las definidas en el capítulo 7 “Regulación Específica del Uso Industrial” como industrial en 1.ª categoría y el uso de almacén según se define en el apartado 6.a) del artículo 183 de estas normas, así como las naves de almacenamiento y exposición de productos en las que la venta de los mismos no constituye la actividad principal.



La edificación será exenta y de composición libre dentro de la parcela.

La separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será el doble de la distancia a linderos fijada en el artículo 248.5.

Para el Sector URP-SP-4, también existe la subzona IND.1-Especial. Industria Escaparate/ Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera), que se corresponde a las mismas características de la IND.1, pero con la particularidad de que en esta es posible el uso alternativo definido en el epígrafe de su denominación: Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera).

#### Artículo 249. *Condiciones de uso*

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

Compatibles con él, en edificación con acceso independiente, son: el comercial, de hostelería, recreativos identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas y de relación social, limitando la superficie máxima del conjunto de todos los usos compatibles, en un porcentaje inferior al 50% de la superficie de cada manzana calificada como IND.1.

Con independencia de lo anterior, compatibles con él en la misma edificación y respecto de la superficie edificable de cada parcela, son el de oficinas, con un máximo de ocupación del 25% de la superficie edificable en cada parcela, y el de alojamiento para el personal de vigilancia de la industria, siempre que tales usos estén vinculados al local, ocupen la planta alta de la edificación y la superficie destinada a este uso esté comprendida entre 50 y 140 m<sup>2</sup>.

Son incompatibles todos los demás usos incluidos los industriales de tercera y cuarta categoría, definidos en el título V, capítulo 7, “Regulación Específica del Uso Industrial”.

Para la subzona IND.1-Especial. Industria Escaparate/Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera): Alternativamente, la totalidad de la parcela edificable podrá destinarse a uso exclusivo de estación de servicio para vehículos automóviles (gasolinera) que podrá incluir las instalaciones propias de administración y servicios; siendo compatible con él, únicamente, el comercial en edificación exenta.

#### Artículo 252. *Condiciones de uso*

El uso dominante en IND.2 es el industrial de primera y segunda categoría según se define en el capítulo 7 “Regulación Específica del Uso Industrial”, y el uso de almacén según se define en el apartado 6.a) del artículo 183 de estas normas.

Para la implantación de estaciones de servicios se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle con el objeto definido en el artículo 186 del citado capítulo.

Compatibles con él, en la misma edificación, son el de oficinas, con un máximo de ocupación del 25% de la superficie total edificable en cada parcela, y el de un alojamiento para el personal de vigilancia de la industria con una superficie comprendida entre 50 y 140 m<sup>2</sup>, siempre que, tales usos, estén vinculados al local en que se ubican.

Se prohíben los demás usos, incluido el industrial en cuarta categoría y en tercera para el suelo calificado IND.2 ubicado en zonas residenciales.

#### Artículo 255. *Condiciones de uso*

El uso dominante es el industrial de tercera categoría, siendo incompatibles los de cuarta categoría, definidos en el capítulo 7 “Regulación Específica del Uso Industrial”.

Son compatibles el uso de industria en primera y segunda categoría, el de oficinas ligadas a la actividad propia de la industria en que se ubique con un máximo del 25 % de la superficie total edificable, así como el de alojamiento para el personal de vigilancia, con una superficie que oscilará entre 50 y 140 m<sup>2</sup>, siempre que, tales usos, estén vinculados a la instalación industrial.

Para la implantación de estaciones de servicios se requerirá la tramitación previa de un estudio de detalle con el objeto definido en el artículo 186 del citado capítulo 7.

## CAPÍTULO 11

### Co. COMERCIAL

#### Artículo 258. *Condiciones de uso*

1. USO DOMINANTE: Comercio.

3. USOS COMPATIBLES: Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 5, industria en 1.ª categoría, 6, 7, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, y 11.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 14, 19 y 25.

## CAPÍTULO 12

### H. HOTELERA

#### Artículo 259. *Definición*

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

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 calificado los hoteles existentes a la entrada en vigor del Plan con una ordenanza de tipo hotelero, denominada H1, y se ha creado otra denominada H2, que será de aplicación a aquellas parcelas residenciales situadas en el suelo urbano o propuestas en los planes parciales o programas de actuación urbanística, sobre las que se proponga la construcción de hoteles, con las condiciones que se especifican en el apartado 2 del artículo 261.

Asimismo, tendrán la consideración de H1 los hoteles existentes identificados con otras calificaciones en los planos de calificación, cuyo uso hotelero se recoge en las fichas urbanísticas y normas del plan general.

A los efectos de las presentes normas, en este uso se entenderán incluidos los diferentes tipos de establecimientos de alojamiento turístico propios del suelo urbano, de las vigentes normas sectoriales en la materia, en concreto a la Ley del Turismo de Andalucía.

#### Artículo 260. *Ordenanza hotelera H1*

Dada la diversidad tipológica de los hoteles existentes y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen.

Por ello en cada caso se respeta la parcela, uso y edificabilidad de la edificación existente y se fijan los siguientes valores máximos para los demás parámetros:

1. SEPARACIÓN A LINDEROS. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, un tercio (1/3) de la altura máxima de la edificación a todos los linderos de la parcela, con un mínimo de cuatro (4) metros y, en el caso de distintas edificaciones en una misma parcela, la separación entre edificios deberá ser como mínimo una vez y media (1,5) la altura de la mayor.

2. OCUPACIÓN. La máxima ocupación de la edificación, incluidos los sótanos, vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto anterior.

3. EDIFICABILIDAD. En parcelas edificadas, se reconoce la edificabilidad existente en el momento de la entrada en vigor del plan, salvo que se indique con un índice de edificabilidad en los planos de calificación. En casos de justificada necesidad por razones de ampliación derivadas de la adaptación a nuevos requisitos exigidos por la administración sectorial, modernización o por incrementar la categoría del establecimiento, la edificabilidad asignada podrá ser superada

siempre y cuando no exceda el tope máximo de edificabilidad existente en más de un diez por ciento (10%) y la ocupación en un siete y medio por ciento (7,5%), y quede garantizado que no se ve afectada la edificabilidad global de la zona de suelo urbano en la que se actúa.

4. ALTURA. La altura máxima será la existente en el momento de la entrada en vigor del Plan, o PB+3+Ático en los casos en que la existente sea menor. Excepcionalmente, y por las justificadas razones técnicas a las que se refiere el punto 3 anterior, se podrá autorizar una planta más respecto de la existente, que deberá tener la consideración de planta ático, de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 162.bis de estas normas, siempre que no se supere la altura máxima de PB+6+Ático.

Estos parámetros serán de aplicación en caso de reconstrucción o cuando se realicen obras de ampliación justificadas en base a los criterios establecidos en el apartado 3.º de este artículo.

Los hoteles existentes calificados con ordenanza H-1, podrán incorporar al uso hotelero terrenos de parcelas residenciales colindantes, a las que se les aplicará la ordenanza H-2, reordenando, mediante Estudio de Detalle, la volumetría de las mismas con la finalidad de permitir la mejora o renovación del establecimiento hotelero. El Estudio de Detalle establecerá los parámetros de aplicación sin que, en ningún caso, la ordenación resultante podrá aumentar las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento urbanístico de las parcelas en su conjunto respecto de los que estas tendrían por separado.

#### Artículo 261. ORDENANZA HOTELERA H2.

1. Las parcelas que se destinen al uso hotelero en cualquiera de sus categorías, se ajustarán a los parámetros correspondientes a la tipología que el Plan General o, en su caso, los planes parciales o especiales hubieran asignado a tales parcelas.

No obstante, dado que las categorías hoteleras más altas requieren servicios e instalaciones más amplias, que demandan superficies edificables que difícilmente pueden alcanzarse con los parámetros propios del uso residencial de viviendas, en aquellos casos en los que las instalaciones que se propongan reúnan determinadas condiciones mínimas, que se detallan en el apartado 2 de este artículo, podrán incrementarse tales parámetros en la proporción siguiente:

- OCUPACIÓN MÁXIMA: Se incrementa en el 25% de la asignada a la tipología sin que pueda sobrepasarse en ningún caso el 55% de la superficie de la parcela neta.
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Se incrementa en el 25% de la máxima asignada a la tipología de que se trate.
- ALTURA MÁXIMA: Se incrementa en una planta que deberá tratarse como ático retranqueado, cuya ocupación no podrá sobrepasar el 25% de la ocupación de la planta inmediatamente inferior e incluirá los casetones de escaleras, ascensores y demás instalaciones propias del hotel a excepción de las chimeneas de ventilación.

2. Las condiciones mínimas que han de reunir las instalaciones hoteleras para poder optar al citado incremento del aprovechamiento son las siguientes:

- a) En núcleos urbanos y zonas de ensanches:
  - 14 m<sup>2</sup> techo / plaza hotelera.
  - 8 m<sup>2</sup> de suelo / plaza hotelera.
  - 5 m<sup>2</sup> de zonas ajardinadas / plaza hotelera.
  - Superficie de aparcamientos en zonas no ocupadas por la edificación: 10% de la parcela como máximo.
- b) En urbanizaciones residenciales.
  - 14 m<sup>2</sup> de techo / plaza hotelera.
  - 7,5 m<sup>2</sup> de suelo / plaza hotelera.
  - Superficie de aparcamiento en zonas no ocupadas por la edificación: 10% de la parcela como máximo.

3. El uso Hotelero, sólo se admite en edificio exclusivo.

4. Para los establecimientos hoteleros no se establece una razón de equivalencia entre el número máximo de viviendas permitidas, según la zona de ordenanza residencial asignada por el planeamiento a la parcela que se trate, con el número de unidades de alojamiento.

En cambio, para los apartamentos turísticos y cualquier otro establecimiento que se establezca reglamentariamente por la ley del turismo y que cuente con unidades de alojamiento independientes compuesto como mínimo por salón-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo, se dispone una equivalencia de una vivienda por unidad de alojamiento, ya sean apartamentos, villas, chalés o inmuebles análogos.

#### Artículo 262. *Clasificación turística*

En toda solicitud de licencia de obra para la construcción, ampliación o reforma de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la declaración responsable expresa por persona técnica competente de que el establecimiento proyectado reúne los requisitos previstos en la normativa aplicable para ostentar la determinada clasificación turística solicitada, la cual junto a la memoria justificativa e información planimétrica exigida, será remitida por este Ayuntamiento a la Delegación Provincial o Territorial de la Consejería competente en materia de Turismo para que informe sobre la adecuación a la normativa turística, de conformidad con lo establecido en el Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.

### CAPÍTULO 13

#### O.S. ORDENACIÓN SINGULAR

Artículo 266. *Relación de "Ordenaciones Singulares" (O.S.) existentes incluidas en la calificación de este Plan General.*

(...)

OS (AN-2)

Corresponde a la ordenación prevista a la modificación de elementos del PG de 1968, en el Sector Puerto Banús aprobado definitivamente.

Dicha modificación de elementos determina en el ámbito de esta ordenanza OS tres zonas delimitadas en su correspondiente plano de zonificación:

- Benabolá N1.
- Puerto Banús N2.
- Puerto Banús N3.

NORMATIVA PARTICULAR: BENABOLÁ N1

Precisa la tramitación ante el Ayuntamiento de un proyecto ordinario de obras complementarias de urbanización y Estudio de Detalle de acuerdo con la normativa de la M.E. y viario determinado en la misma.

- Parcela bruta: 18.000 m<sup>2</sup>s.
- Densidad: 1,5 viviendas/100 m<sup>2</sup> de suelo.
- Edificabilidad máxima: 2,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre parcela bruta.
- Ocupación: en P.B. 55%
  - en P.1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> 46%
  - en P.3.<sup>a</sup> 42%
  - en P.4.<sup>a</sup> 38%
  - en P.5.<sup>a</sup> 34%
  - ático 10%

- Alturas máximas:
  - Respecto al paseo central: será de P.B. + 5 + ático (ático retranqueado 3,00 mts mínimo de la línea de fachada de la planta inferior).
  - A calle Benabolá: se dispondrá P.B. + 4.
  - En las fachadas norte, sur y oeste (rotonda de acceso y paseo de la Escollera): la altura será P.B. + 3+ ático.
- Separación a lindero: pueden alinearse las plantas bajas a la alineación indicada en el plano de alineaciones de la M.E., pudiéndose disponer soportales y pasajes peatonales.
- Separación entre edificios: 2/3 H mayor del edificio.
- Condiciones para la disposición de los volúmenes de la edificación:
  - No será posible disponer paramentos continuos de más de dos plantas, debiéndose realizar retranqueos (superiores a 3,00 mts.) de las plantas superiores respecto a las inferiores para conseguir un efecto de escalonamiento.
  - No se permiten vuelos sobre las alineaciones de vía pública en el paseo Central y en el de la Escollera. En la calle Benabolá se permiten vuelos inferiores a 1,50 mts., siempre que no sobrepasen el plano vertical que contenga la alineación exterior de la acera.
  - Aparcamientos: 1 plaza / 100 m<sup>2</sup>t en el interior de la edificación.
- Usos: los previstos en la normativa general de la RPGO.
  - Sótano.
  - P. baja; comercial, cultural y recreativo. Dada la configuración especial de dicha zona, estos usos podrán implantarse o hacerse extensivos a la planta primera, en el caso de que se cumplimenten las condiciones específicas de insonorización requeridas por la legislación específica vigente para cada actividad.
  - P. alta: residencial y oficina.

#### NORMATIVA PARTICULAR: PUERTO BANÚS N2

Esta zona se halla totalmente edificada y urbanizada y sus condiciones de uso y edificación son las físicamente ejecutadas, cuyas características fundamentales se indican en el siguiente cuadro de superficies y edificabilidades netas:

CASA	m <sup>2</sup> SUPERFICIE	m <sup>2</sup> t	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	ALTURAS
A	1.142,15	2.139,66	1,87	P.B.+2
B C D	2.700,40	5.850,89	2,16	P.B.+3
G H I	3.184,50	8.388,00	2,63	P.B.+3
J K L M	3.510,00	10.573,16	3,01	P.B.+3
N	2.223,15	7.081,33	3,18	P.B.+3
O P Q	7.830,88	29.105,81	3,72	P.B.+6
R S T U	4.918,13	24.492,28	4,13	P.B.+6

#### NORMATIVA PARTICULAR: PUERTO BANÚS N3

Corresponde a la manzana V X Y Z.

- Parcela neta: 4.668,86 m<sup>2</sup>s.
- Densidad máxima: no se fija; la resultante de la aplicación de la normativa.
- Edificabilidad máxima: 4,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta.
- Ocupación máxima: (se medirán sobre parcela neta).
  - en P.B. 75%
  - en P.1.<sup>a</sup> a 3.<sup>a</sup> 70%
  - en P.4.<sup>a</sup> 55%
  - en P.5.<sup>a</sup> 40%
  - en P.6.<sup>a</sup> 25%
- Alturas máximas: P.B. + 6 (21,00 mts.).

Esta altura se irá escalonando de Oeste a Este (retranqueando mínimo 3,00 mts respecto de la alineación de la fachada de la planta inmediata inferior) hasta conseguir P.B. + 3, de forma que acuerde con las edificaciones contiguas preexistentes.

- Separación a linderos: idem que para N1.
  - Separación entre edificios: 1/2 H mayor.
  - Condiciones para la disposición de los volúmenes de la edificación.
    - No se permiten vuelos cerrados. Se permiten vuelos abiertos con defensas de características diáfanas (balcones de ménsula inferior a 0,60 mts.).
    - Aparcamientos: 1 plaza / 100 m<sup>2</sup>t dentro de la edificación.
  - Usos: idem que para N1.
- (...)

## TÍTULO VII

### Normas del suelo urbanizable programado

#### CAPÍTULO 1

##### DETERMINACIONES SOBRE EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

###### Artículo 270. *Regulación de la ordenación y edificación*

1. De conformidad con los usos globales anteriormente definidos y en atención a la intensidad de su aprovechamiento el Plan General determina la ordenanza u ordenanzas de aplicación con sus correspondientes subzonas, para los distintos ámbitos territoriales que constituyen los sectores de planeamiento. De este modo el Plan Parcial que desarrolle un sector de planeamiento regulará su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las previsiones a tal fin establecidas en el Plan, normadas positiva y particularmente en la ficha de características correspondiente.

2. Cuando un sector de planeamiento pueda ser ordenado bajo distintos tipos de ordenanzas o de subzonas de la misma ordenanza por permitirlo expresamente el plan general, habrá de establecer, dentro del territorio planeado, una precisa delimitación del ámbito de aplicación de cada ordenanza y de las correspondientes subzonas.

3. La ordenanza u ordenanzas propuestas con sus correspondientes subzonas tiene el carácter de aprovechamiento máximo, quiere ello indicar que el plan parcial opera con libertad al regular la ordenación y zonificación de la superficie planeada, eligiendo, dentro de la ordenanza propuesta, las subzonas más restrictivas o de menor intensidad de uso. A estos efectos, tienen la consideración de subzonas más restrictivas en la ordenanza o zona unifamiliar exenta y adosada, las de parcela mínima de superior tamaño, en las restantes ordenanzas o zonas aquellas en las que los parámetros de altura y edificabilidad tenga un menor valor.

4. En todo caso, tanto si el plan parcial acomoda su ordenación y edificación a las ordenanzas propuestas en el plan general (zona y subzona) o regula aquella eligiendo subzonas de menor intensidad de uso conforme a lo definido en el número anterior, será obligatorio el respeto y el cumplimiento del valor de todos y cada uno de los parámetros definidores de dicha ordenanza (zona y subzona) según vienen estos regulados en el título VI de estas normas urbanísticas. Los planes parciales no podrán zonificar el territorio planeado proponiendo ordenanzas (zonas o subzonas) no contemplados en el título citado.

5. Los planes parciales que desarrollen sectores de planeamiento de uso de vivienda de modalidad turística comprendidos en el número 1. a) del artículo 269 podrán, aun cuando la ficha de características no lo mencione expresamente, zonificar parte de la superficie planeada con arreglo a la ordenanza "Ordenación Singular".

6. En los casos en que la ficha urbanística del sector proponga para su desarrollo la ordenanza unifamiliar adosada, referida a las subzonas UA-2 y UA-3 y siempre justificado en una mejor adaptación de la tipología a las condiciones topográficas o ambientales del terreno, podrá esta ser sustituida en el desarrollo del plan parcial por la ordenanza de Poblado Mediterráneo, subzonas PM-2 y PM-3, respectivamente.

Dado pues el carácter de ordenanza alternativa y compatible que se otorga, la superficie que la misma ocupe habrá forzosamente de limitarse a una parte del conjunto planeado, no pudiendo sustituir a las que con carácter dominante el plan general proponga para cada sector o ámbito de planeamiento especial.

#### Artículo 276. *Obligatoriedad de determinadas obras de conexión*

En los casos en que el sector, a cuya urbanización se quiera proceder, quede alejado de las redes municipales viarias o de servicios, o de los sistemas generales a los que deban acometer sus infraestructuras, por quedar separados de ellos por sectores aún no desarrollados y/o ejecutados, el plan parcial deberá garantizar, mediante el aval correspondiente al 100% de las obras, la ejecución a costa del sector, de los siguientes servicios mínimos:

1. Vial de acceso de 14 m. de anchura como mínimo, de acuerdo a las condiciones establecidas en el apartado c del artículo 106, cuyo diseño se acomodará a las secciones tipo definidas en este Plan, desde el sector hasta la carretera o vía a la que esté prevista la conexión.

2. Colector general de saneamiento, tubería principal de abastecimiento, distribución en B.T. de energía eléctrica, etc. desde el sector hasta las conexiones a las redes previstas, calculadas para el límite de saturación de todos los sectores a los que vaya a dar servicio en el futuro.

Esta es una obligación general para todos los sectores, con independencia de su localización.

3. Carril bici cuya anchura se ajustará a las condiciones establecidas en el punto 5 del artículo 106, cuyo diseño se acomodará a las secciones tipo definidas en el Plan Director de Bicicleta Municipal, desde el sector hasta el carril bici en el que esté prevista la conexión.

### Disposiciones transitorias

#### Primera. Edificios e instalaciones fuera de ordenacion

##### Primera. *Edificios e instalaciones existentes*

1. Los edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de la presente modificación de las normas urbanísticas que resulten disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen, separación a linderos o parcela mínima en ella establecidas, quedarán en situación de fuera de ordenación de carácter sustantivo.

El presente plan diferencia, en el régimen de fuera de ordenación sustantivo, los siguientes niveles de intensidad:

##### A. INCOMPATIBILIDAD TOTAL

Tienen la consideración de fuera de ordenación por incompatibilidad total, aquellos edificios, construcciones o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad integral o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- a. Localizarse en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras.
- b. En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial, por estar expresamente prohibida su implantación en el municipio por este plan general, o bien considerada incompatible con el medio urbano de conformidad con el artículo 188 y con las previsiones del plan especial de protección del medio urbano que se redacte en desarrollo del artículo 44.

**B. INCOMPATIBILIDAD PARCIAL**

Se considerarán en régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial los edificios, construcciones o instalaciones que no localizándose en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras, presenten una disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, volumen, separación a linderos o parcela mínima establecidos por este plan.

También se considerarán en régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial las edificaciones, construcciones o instalaciones que se localicen en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada o adscritos a ellos.

La disconformidad con el resto de determinaciones constituye un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado fuera de ordenanza.

La mera previsión de una corrección de alineación pública que afecte de forma parcial a la edificación no implica por sí sola la inclusión del inmueble en el régimen de fuera de ordenación siempre que no afecte a la dotación de aparcamientos previstos en el vial y no impida la efectividad de su destino público.

**2. Régimen de fuera de ordenación de carácter sustantivo**

El régimen de fuera de ordenación de carácter sustantivo determina que, en los edificios, construcciones e instalaciones, solo podrán realizarse las obras de conservación y mantenimiento que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino.

No obstante, también podrán autorizarse obras de consolidación, reforma, rehabilitación, así como de ampliación si las ordenanzas de aplicación lo posibilitan. En los supuestos de fuera de ordenación por incompatibilidad total, dicha autorización solo procederá cuando no se haya iniciado procedimiento de expropiación y quedará condicionada a la renuncia del mayor valor de expropiación que generen dichas obras. La citada condición especial deberá ser inscrita previamente en el Registro de la Propiedad.

En los edificios, instalaciones y construcciones sometidas al régimen de fuera de ordenación de carácter sustantivo, podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos puedan ser permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos.

3. Tendrán la consideración de fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas, las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos (vuelos, marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones.

En ellos podrán realizarse obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen y autorización de nuevos usos, siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio, al menos en la zona de intervención, recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes normas.

4. Los edificios, construcciones e instalaciones sitos en suelo no urbanizable se registrarán por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, o norma que lo sustituya.

**Tercera****Tercera**

Las determinaciones establecidas en las presentes normas para las diferentes zonas y subzonas de las ordenanzas de edificación serán también de aplicación a las parcelas y terrenos situados en el ámbito de planes parciales, planes especiales de reforma interior y estudios de detalle que estén aprobados definitivamente, con la salvedad de las determinaciones referentes a





edificabilidad, densidad y uso, así como a las restantes determinaciones específicas que pudieran haber establecido los citados instrumentos, las cuales seguirán siendo de plena aplicación.

Dichas determinaciones, con las salvedades indicadas, podrán ser igualmente incorporadas y aplicadas, por los instrumentos de planeamiento en tramitación cualquiera que sea la fase de aprobación en la que se encuentren.

Lo que traslado a usted, para su conocimiento y efectos significándole que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, puede interponer contra la presente resolución, desde el día siguiente a la recepción de su notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Málaga en el plazo de dos meses.

Marbella, 27 de junio de 2018.

La Alcaldesa, firmado: María Ángeles Muñoz Uriol.

**5010/2018**