

## ÍNDICE

ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.....	7
APARTADO I. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS QUE HABRÁN DE CUMPLIR LAS EDIFICACIONES.....	7
<b>ARTÍCULO 1.</b> ABASTECIMIENTO DE AGUA Y VERTIDO. ....	7
<b>ARTÍCULO 2.</b> ACCESIBILIDAD.....	7
<b>ARTÍCULO 3.</b> ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN. ....	8
<b>ARTÍCULO 4.</b> ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO.....	8
<b>ARTÍCULO 5.</b> AISLAMIENTO. ....	9
<b>ARTÍCULO 6.</b> APARATOS ELEVADORES.....	9
<b>ARTÍCULO 7.</b> CASILLEROS POSTALES. ....	11
<b>ARTÍCULO 8.</b> CEMENTOS. ....	11
<b>ARTÍCULO 9.</b> CLIMATIZACIÓN. ....	11
<b>ARTÍCULO 10.</b> COMBUSTIBLES.....	12
<b>ARTÍCULO 11.</b> CUBIERTAS.....	14
<b>ARTÍCULO 12.</b> ELECTRICIDAD.....	14
<b>ARTÍCULO 13.</b> ENERGÍA SOLAR. ....	15
<b>ARTÍCULO 14.</b> ESTRUCTURAS DE ACERO.....	16
<b>ARTÍCULO 15.</b> ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN.....	16
<b>ARTÍCULO 16.</b> ESTRUCTURA DE FÁBRICA. ....	17
<b>ARTÍCULO 17.</b> PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	17
<b>ARTÍCULO 18.</b> SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO. ....	18
<b>ARTÍCULO 19.</b> TELECOMUNICACIONES. ....	21
<b>ARTÍCULO 20.</b> VIDRIOS.....	21
<b>ARTÍCULO 21.</b> YESO.....	21
<b>ARTÍCULO 22.</b> - VARIOS: PARARRAYOS.....	22
<b>ARTÍCULO 23.</b> ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	22
<b>ARTÍCULO 24.</b> ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE SUELOS PROCEDENTES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADOS.....	23
"EL MADROÑAL" .....	23
"EL HERROJO".....	32
"TORRE ESTERIL" .....	38
"CAMINO DEL HIGUERAL" .....	46
"EL PARAÍSO A".....	47
"EL PARAÍSO B".....	48
"BEL-AIR" .....	49
"LA PACHECA OESTE" .....	50
"LA PACHECA ESTE-SUR".....	52
"AMPLIACIÓN DEL PARAÍSO" .....	55
"AMPLIACIÓN EL HERROJO I".....	56
"GUADAIZA A" .....	57
"GUADAIZA B" .....	58
"AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL" .....	62
"AMPLIACIÓN HORNO DE LA MIERA A" .....	63
"EL PARAÍSO II" .....	64
"PUERTO DEL ALMENDRO" .....	68
"CERRO ARTOLA" .....	70
"HORNO DE LA MIERA".....	72
"EL CAPITÁN" .....	73
"EL CERROJO".....	75
"LA ALQUERÍA".....	83
"ATALAYA HILL CLUB".....	86
"RESERVA ALCUZCUZ" .....	87
"LA COJA" .....	91
"LA ZAGAleta" .....	97

"CASERÍAS DEL ESPERONAL" .....	105
"MONTMELIAN" .....	110
"MONTE MAYOR ALTO" .....	111
"LOS FLAMINGOS" .....	115
"LOS FLAMINGOS II" .....	119
"PANORAMA" .....	123
"NUEVA ATALAYA" .....	124
"LA ALBORADA" .....	130
"AMPLIACIÓN DE LA ZAGAleta" .....	132
"FONDO DE GARANTÍA" .....	137
"CASABLANCA" .....	138
"BRIJAN" .....	139
"MONTEMAYOR BAJO" .....	140
"AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A" .....	146
"VEGA DEL JAQUE" .....	152
"TAJOS BLANCOS" .....	154
"PARQUE BOTÁNICO LAS LOMAS DE GUADALMINA" .....	156
"ALTOS DE LA ALQUERÍA" .....	164
"LOS AGUILARES" .....	168
"LOS JARALILLOS" MIRADOR DEL PARAISO .....	173
"LOS JARALILLOS" LAS ROCAS .....	183
"CAPANES NORTE" .....	197
"CAPANES SUR 1" .....	202
"CAPANES SUR 2" .....	208
"AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO FASE I" .....	212
"AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO FASE II" .....	214
"LA PALTA" .....	215
"REAL DE LA QUINTA" .....	224
"AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA B" .....	236
"LLANOS DE LA LECHE" .....	237
"LA ROMERA" .....	238
"LA PERDÍZ" .....	239
"LA TOMA" .....	243
"EL PARAÍSO B" .....	244
"CAMINO DEL HIGUERAL" .....	245
APARTADO II. NORMAS PARA EL DISEÑO DE LA VÍA PÚBLICA .....	246
ÁMBITO, ALCANCE Y MODO DE EMPLEO .....	246
<b>ARTÍCULO 25. ANTECEDENTES</b> .....	246
<b>ARTÍCULO 26. ÁMBITO Y CARÁCTER DE LA INSTRUCCIÓN</b> .....	246
<b>ARTÍCULO 27. MARCO NORMATIVO</b> .....	246
<b>ARTÍCULO 28. CARÁCTER E INTERPRETACIÓN DE LAS DETERMINACIONES</b> .....	246
CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA VÍA PÚBLICA .....	247
<b>ARTÍCULO 29. DEFINICIÓN DE VÍA PÚBLICA</b> .....	247
<b>ARTÍCULO 30. CATEGORÍAS</b> .....	247
<b>ARTÍCULO 31. CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA</b> .....	247
<b>ARTÍCULO 32. TIPOS DE ÁREAS ESTANCIALES</b> .....	247
<b>ARTÍCULO 33. CATEGORÍAS Y TIPOS DE PLATAFORMAS RESERVADAS</b> .....	248
<b>ARTÍCULO 34. FUNCIONES Y OBJETIVOS DE LA RED VIARIA</b> .....	248
<b>ARTÍCULO 35. PRINCIPIOS GENERALES DE COMPOSICIÓN Y DISEÑO</b> .....	249
<b>ARTÍCULO 36. CONCEPCIÓN DE LA RED</b> .....	250
1. ARTICULACIÓN A LA RED GENERAL E INTERMODALIDAD .....	250
2. DISEÑO INTEGRADO DEL ESPACIO URBANO .....	251
3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES .....	251
<b>ARTÍCULO 37. CRITERIOS GENERALES DE COMPOSICIÓN Y DISEÑO DE REDES VIARIAS</b> .....	251
1. VELOCIDAD DE REFERENCIA PARA EL DISEÑO .....	251
2. COMPOSICIÓN Y DISEÑO .....	252

3. REGULACIÓN DE LA RED VIARIA .....	253
4. TRÁFICO DE PASO Y RECINTOS DE VELOCIDAD 30 KM/H.....	253
5. VEHÍCULOS TIPO .....	253
RED VIARIA: PARÁMETROS DE DISEÑO EN PLANTA Y PERFIL LONGITUDINAL .....	255
<b>ARTÍCULO 38. CRITERIOS GENERALES .....</b>	<b>255</b>
1. REDUCCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA .....	255
2. DISEÑO EN PLANTA .....	255
3. PENDIENTES .....	255
<b>ARTÍCULO 39. PARÁMETROS DE DISEÑO .....</b>	<b>256</b>
1. RADIOS DE GIRO.....	256
2.2. PENDIENTES .....	257
<b>ARTÍCULO 40. OTROS PARÁMETROS DE DISEÑO .....</b>	<b>258</b>
1. VÍAS URBANAS.....	258
2. VÍAS LOCALES COLECTORAS LOCALES .....	258
3. VÍAS LOCALES DE ACCESO .....	258
<b>ARTÍCULO 41. FONDOS DE SACO.....</b>	<b>258</b>
RED VIARIA: PARÁMETROS DE DISEÑO DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL. ....	260
<b>ARTÍCULO 42. CRITERIOS GENERALES .....</b>	<b>260</b>
<b>ARTÍCULO 43. ELEMENTOS DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL .....</b>	<b>260</b>
<b>ARTÍCULO 44. CARRILES DE CIRCULACIÓN RODADA .....</b>	<b>261</b>
1. DEFINICIÓN Y TIPOS.....	261
2. ESPECIFICACIONES .....	261
<b>ARTÍCULO 45. ACERAS .....</b>	<b>264</b>
4.1. DEFINICIÓN Y TIPOS .....	264
4.2. ESPECIFICACIONES .....	264
<b>ARTÍCULO 46. MEDIANAS .....</b>	<b>266</b>
1. DEFINICIÓN Y TIPOS.....	266
2. ESPECIFICACIONES .....	266
3. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN .....	267
<b>ARTÍCULO 47. ARCENES .....</b>	<b>267</b>
1. DEFINICIÓN Y TIPOS.....	267
CLASES Y TIPOS DE VÍAS .....	267
2. ESPECIFICACIONES .....	267
3. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN .....	268
<b>ARTÍCULO 48. BANDAS DE ESTACIONAMIENTO.....</b>	<b>269</b>
1. DEFINICIÓN Y TIPOS.....	269
2. ESPECIFICACIONES .....	269
3. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN .....	270
<b>ARTÍCULO 49. CARRILES ESPECIALES .....</b>	<b>270</b>
1. DEFINICIÓN Y TIPOS.....	270
2. ESPECIFICACIONES .....	271
<b>ARTÍCULO 50. ANCHURA TOTAL DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL.....</b>	<b>271</b>
INTERSECCIONES. LOCALIZACIÓN Y TIPOS.....	272
<b>ARTÍCULO 51. DEFINICIÓN Y FUNCIONES .....</b>	<b>272</b>
<b>ARTÍCULO 52. TIPOS .....</b>	<b>272</b>
<b>ARTÍCULO 53. LOCALIZACIÓN DE LAS INTERSECCIONES .....</b>	<b>273</b>
<b>ARTÍCULO 54. CRITERIOS PARA LA ELECCIÓN DEL TIPO DE INTERSECCIÓN .....</b>	<b>273</b>
4.1. CRITERIOS GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS TIPOS BÁSICOS .....	273
<b>ARTÍCULO 55. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO.....</b>	<b>275</b>
INTERSECCIONES CONVENCIONALES A NIVEL.....	277
<b>ARTÍCULO 56. DEFINICIÓN Y TIPOS .....</b>	<b>277</b>
<b>ARTÍCULO 57. ESPECIFICACIONES .....</b>	<b>277</b>
1. RADIO DE GIRO .....	277
2. VISIBILIDAD .....	277
3. DISEÑO DE ISLETAS .....	278
4. CAPACIDAD .....	278
<b>ARTÍCULO 58. ÁMBITO DE APLICACIÓN .....</b>	<b>278</b>

INTERSECCIONES GIRATORIAS O GLORIETAS .....	281
<b>ARTÍCULO 59. DEFINICIÓN Y TIPOS</b> .....	281
<b>ARTÍCULO 60. ESPECIFICACIONES</b> .....	281
1. ISLOTE CENTRAL .....	283
2. ANCHURA DE LA CALZADA ANULAR .....	283
3. PERALTE .....	283
4. ÁNGULOS DE LAS VÍAS Y LOS RAMALES DE ENTRADA .....	283
5. CAPACIDAD .....	283
6. VISIBILIDAD .....	285
<b>ARTÍCULO 61. ÁMBITO DE APLICACIÓN</b> .....	285
INTERSECCIONES Y PASOS DE PEATONES .....	286
<b>ARTÍCULO 62. DEFINICIÓN Y TIPOS.</b> .....	286
<b>ARTÍCULO 63. CRITERIOS GENERALES DE LOCALIZACIÓN.</b> .....	286
<b>ARTÍCULO 64. CRITERIOS GENERALES PARA LA ELECCIÓN DEL TIPO DE PASO DE PEATONES.</b> .....	286
<b>ARTÍCULO 65. PASOS CEBRA.</b> .....	287
1. DEFINICIÓN .....	287
2. ESPECIFICACIONES .....	287
<b>ARTÍCULO 66. PASOS DE PEATONES A DISTINTO NIVEL</b> .....	288
1. DEFINICIÓN Y TIPOS .....	288
2. ESPECIFICACIONES .....	288
<b>ARTÍCULO 67. CAMPO DE UTILIZACIÓN.</b> .....	289
TEMPLADO DE TRÁFICO .....	291
<b>ARTÍCULO 68. DEFINICIÓN</b> .....	291
<b>ARTÍCULO 69. ÁMBITO DE APLICACIÓN</b> .....	291
<b>ARTÍCULO 70. RECOMENDACIONES GENERALES SOBRE SU UTILIZACIÓN</b> .....	291
3.1. LA CONSIDERACIÓN DEL TEMPLADO EN EL PROYECTO .....	291
3.2. RECOMENDACIONES GENERALES DE ELECCIÓN Y UTILIZACIÓN .....	292
<b>ARTÍCULO 71. TIPOS DE MEDIDAS</b> .....	293
<b>ARTÍCULO 72. BADENES Y ELEVACIONES DE LA CALZADA.</b> .....	294
1. DEFINICIÓN .....	294
2. TIPOS .....	294
3. ESPECIFICACIONES .....	294
4. CAMPO DE UTILIZACIÓN .....	295
<b>ARTÍCULO 73. ESTRECHAMIENTOS DE LA CALZADA.</b> .....	296
1. DEFINICIÓN .....	296
2. TIPOS .....	296
3. ESPECIFICACIONES .....	296
4. CAMPO DE UTILIZACIÓN: .....	297
<b>ARTÍCULO 74. CAMBIOS DE ALINEACIÓN</b> .....	297
1. DEFINICIÓN .....	297
2. TIPOS .....	297
3. ESPECIFICACIONES .....	297
4. CAMPO DE UTILIZACIÓN .....	298
<b>ARTÍCULO 75. FRANJAS TRANSVERSALES DE ALERTA</b> .....	299
1. DEFINICIÓN .....	299
2. TIPOS .....	299
3. ESPECIFICACIONES .....	299
4. CAMPO DE UTILIZACIÓN .....	299
<b>ARTÍCULO 76. OBSTÁCULOS EN INTERSECCIONES</b> .....	300
1. DEFINICIÓN .....	300
2. TIPOS .....	300
3. ESPECIFICACIONES .....	302
4. CAMPO DE UTILIZACIÓN .....	302
<b>ARTÍCULO 77. PUERTAS.</b> .....	303
1. DEFINICIÓN: .....	303
2. TIPOS .....	303

3. ESPECIFICACIONES Y CAMPO DE UTILIZACIÓN.....	304
<b>ARTÍCULO 78. CAMBIOS EN EL PAVIMENTO .....</b>	<b>304</b>
1. DEFINICIÓN.....	304
2. TIPOS.....	304
3. CAMPO DE UTILIZACIÓN.....	305
<b>ARTÍCULO 79. INTRODUCCIÓN DE VEGETACIÓN.....</b>	<b>305</b>
1. DEFINICIÓN.....	305
2. CAMPO DE UTILIZACIÓN.....	305
APARCAMIENTOS .....	306
<b>ARTÍCULO 80. CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>306</b>
<b>ARTÍCULO 81. TIPOS DE APARCAMIENTOS.....</b>	<b>306</b>
<b>ARTÍCULO 82. CRITERIOS GENERALES PARA DEFINIR LA DOTACIÓN, TIPOS Y LOCALIZACIÓN DE APARCAMIENTOS .....</b>	<b>307</b>
<b>ARTÍCULO 83. DIMENSIONES Y DISPOSICIÓN DE LAS PLAZAS Y VIALES DE ACCESO.....</b>	<b>307</b>
<b>ARTÍCULO 84. ESTACIONAMIENTO EN LA VÍA PÚBLICA.....</b>	<b>308</b>
1. CRITERIOS GENERALES DE LOCALIZACIÓN Y DISPOSICIÓN .....	308
2. ESPECIFICACIONES .....	309
REDES PEATONALES Y ÁREAS ESTANCIALES. ....	310
<b>ARTÍCULO 85. DEFINICIONES .....</b>	<b>310</b>
<b>ARTÍCULO 86. TIPOLOGÍA DE ÁREAS ESTANCIALES .....</b>	<b>311</b>
<b>ARTÍCULO 87. CRITERIOS GENERALES DE LOCALIZACIÓN Y DISEÑO DE ITINERARIOS PEATONALES PRINCIPALES.....</b>	<b>311</b>
3.1. OBJETIVO Y CAMPO DE APLICACIÓN.....	311
3.2. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN .....	311
<b>ARTÍCULO 88. ÁREAS ESTANCIALES: ACERAS.....</b>	<b>313</b>
4.1. DEFINICIÓN.....	313
4.2. ESPECIFICACIONES .....	313
4.3. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN .....	313
<b>ARTÍCULO 89. ÁREAS ESTANCIALES: SENDAS. ....</b>	<b>313</b>
5.1. DEFINICIÓN.....	313
2. ESPECIFICACIONES. ....	313
3. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN.....	314
<b>ARTÍCULO 90. ÁREAS ESTANCIALES: CALLES PEATONALES. ....</b>	<b>315</b>
1. DEFINICIÓN.....	315
2. TIPOS.....	315
3. ESPECIFICACIONES .....	315
4. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN .....	315
<b>ARTÍCULO 91. ÁREAS ESTANCIALES: PLAZAS. ....</b>	<b>316</b>
1. DEFINICIÓN Y TIPOS.....	316
2. ESPECIFICACIONES. ....	316
3. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN .....	317
<b>ARTÍCULO 92. ÁREAS ESTANCIALES: ÁMBITOS AJARDINADOS.....</b>	<b>317</b>
1. DEFINICIÓN.....	317
2. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO.....	317
<b>ARTÍCULO 93. ÁREAS ESTANCIALES: CALLES DE PRIORIDAD PEATONAL.....</b>	<b>318</b>
1. DEFINICIÓN.....	318
2. ESPECIFICACIONES. ....	318
3. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN.....	319
ACONDICIONAMIENTOS: PAVIMENTACIÓN. ....	321
<b>ARTÍCULO 94. DEFINICIÓN Y TIPOS .....</b>	<b>321</b>
<b>ARTÍCULO 95. CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DE LOS PAVIMENTOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.....</b>	<b>321</b>
1. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS .....	322
<b>ARTÍCULO 96. CRITERIOS SOBRE UTILIZACIÓN DE PAVIMENTOS. ....</b>	<b>322</b>
1. CRITERIOS GENERALES.....	322
2. PAVIMENTOS EN ÁREAS ANEXAS A VIARIO RODADO. ....	323

### ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

#### APARTADO I. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS QUE HABRÁN DE CUMPLIR LAS EDIFICACIONES

##### Artículo 1. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y VERTIDO.

###### 1.1 PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS GENERALES PARA TUBERÍAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

B.O.E. 236 2/10/74 Orden de 28 de julio de 1.974 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.

B.O.E. 237 3/10/74

B.O.E. 260 30/10/74 Corrección de errores.

###### 1.2 PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS GENERALES PARA TUBERÍAS DE SANEAMIENTO DE POBLACIONES.

B.O.E. 0 23/09/86 Orden de 23 de septiembre de 1.986 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.

###### 1.3 NORMAS BÁSICAS PARA LAS INSTALACIONES INTERIORES DE SUMINISTRO DE AGUA.

B.O.E. 11 13/01/76 Orden de 9 de diciembre de 1.975 del Mº de Industria.

B.O.E. 37 12/02/76 Corrección de errores.

B.O.E. 58 7/03/80 Complemento del apartado 1.5 del título 1.

###### 1.4 CONTADORES DE AGUA FRÍA.

B.O.E. 55 6/03/89 Orden de 28 de diciembre de 1.988 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.

###### 1.5 CONTADORES DE AGUA CALIENTE.

B.O.E. 25 30/01/89 Orden de 30 de diciembre de 1988, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.

###### 1.6 NORMAS DE EMISIÓN, OBJETIVOS DE CALIDAD Y MÉTODOS DE MEDICIÓN SOBRE VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES.

B.O.E. 0 12/11/87 Ordenes del Ministerio de Obras Públicas y Transporte

B.O.E. 0 20/03/89

B.O.E. 0 27/02/91

B.O.E. 0 2/03/91

B.O.E. 0 8/07/91

###### 1.7 REGLAMENTO DEL SUMINISTRO DOMICILIARIO DE AGUA.

B.O.J.A. 81 10/09/91 Decreto de 11 de junio de 1.991 de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

###### 1.8 CTE DB HS SALUBRIDAD DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.

##### Artículo 2. ACCESIBILIDAD.

###### 2.1 MEDIDAS MÍNIMAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

B.O.E. 122 23/05/89 Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, del Mº de

7

*Obras Públicas y Urbanismo. (En el ámbito de Andalucía prevalece el D. 72/1992.)*

2.2 NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

B.O.J.A. 44 23/05/92 *Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia.*

B.O.J.A. 50 6/06/92 *Corrección de errores.*

B.O.J.A. 70 23/07/92 *Disposición Transitoria.*

2.3 MODELO DE FICHA PARA LA JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE D. 72/1992 PARA LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN ANDALUCÍA.

B.O.J.A. 111 26/06/96 *Orden de 5 de septiembre, de la Consejería de Asuntos Sociales.*

2.4 LEY DE ATENCIÓN A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN ANDALUCÍA.

B.O.J.A. 45 17/04/99 *Ley 1/199, de 31 de marzo.*

2.5 CTE DB-SU SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN. CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

### **Artículo 3.** ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN.

3.1.1. NORMA DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE: PARTE GENERAL Y EDIFICACIÓN (NCSR-02) (1)

B.O.E. 244 11/10/02 *Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, del Mº Fomento.*

(1) Entrada en vigor el 12/10/02. Su aplicación será obligatoria, a partir del 12/10/04.

3.1.2 NORMA DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE: PARTE GENERAL Y EDIFICACIÓN (NCSE-94) (2)

B.O.E. 33 8/02/95 *Real Decreto 2543/1994, de 29 de diciembre, del Mº de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.*

(2) Durante dos años, a partir de su entrada en vigor 12/10/02, los proyectos y construcciones, podrán optativamente adaptarse a la norma hasta ahora vigente. (Salvo que la Administración Pública competente para la aprobación de los mismos acuerde lo contrario)

3.2 CTE DB SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

3.3 CTE DB SE-AE ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

### **Artículo 4.** ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO.

4.1 INSTRUCCIÓN PARA LA RECEPCIÓN DE CALLES EN OBRAS DE ESTABILIZACIÓN DE SUELOS. (RCA-92).

B.O.E. 310 26/12/92 *Orden de 18 de diciembre de 1992, del Mº de Obras Públicas y Transportes.*

**Artículo 5. AISLAMIENTO.**

5.1 NORMA BÁSICA DE LA EDIFICACIÓN NBE-CA-88. SOBRE CONDICIONES ACÚSTICAS EN LOS EDIFICIOS

B.O.E. 242 8/10/88 *Orden de 29 de septiembre de 1988, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.*

5.2 NORMAS SOBRE LA UTILIZACIÓN DE LAS ESPUMAS DE UREA-FORMOL USADAS COMO AISLANTES EN LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 113 11/05/84 *Orden de 8 de mayo, de la Presidencia del Gobierno.*

B.O.E. 167 13/07/84 *Corrección de errores.*

B.O.E. 222 16/09/87 *Anulación la 6ª Disposición.*

B.O.E. 53 3/03/89 *MODIFICACIÓN.*

5.3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS POLIESTIRENOS EXPANDIDOS UTILIZADOS COMO AISLANTES TÉRMICOS Y SU HOMOLOGACIÓN.

B.O.E. 64 15/03/86 *Real Decreto 2709/1985, de 27 de diciembre, del Mº de Industria y Energía.*

5.4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE PRODUCTOS DE FIBRA DE VIDRIO PARA AISLAMIENTO TÉRMICO Y SU HOMOLOGACIÓN.

B.O.E. 186 5/08/86 *Real Decreto 1637/1986, de 13 de junio, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 257 27/10/86 *Modificación de errores.*

5.5 CTE DB HE AHORRO DE ENERGÍA DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

**Artículo 6. APARATOS ELEVADORES.**

6.1 REGLAMENTO DE APARATOS ELEVADORES PARA OBRAS.

B.O.E. 141 14/06/77 *Orden de 23 de mayo de 1.977 del Mº de Industria.*

B.O.E. 170 18/07/77 *Corrección de errores.*

B.O.E. 63 14/03/81 *Modificación arte. 65.*

6.2.1 REGLAMENTO DE APARATOS DE ELEVACIÓN Y SU MANUTENCIÓN.

B.O.E. 296 11/12/85 *Real Decreto 2291/1985 de 8 de noviembre del Mº de Industria y Energía.*

6.2.2 DISPOSICIONES DE APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO 96/16/CE SOBRE ASCENSORES.

B.O.E. 0 30/09/97 *Real Decreto 1314/1997 de 1/8/97 del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 0 28/07/98 *Corrección de errores.*

6.3 REGULACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE APARATOS DE ELEVACIÓN Y SU MANUTENCIÓN EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA.

B.O.J.A. 106 25/11/86 *Orden de 14 de noviembre de 1.986 de la*

*Consejería de Fomento y Turismo.*

6.4 INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-MIE-AEM 1, REFERENTE A ASCENSORES ELECTROMECÁNICOS.

B.O.E. 239 6/10/87 *Orden de 23 de septiembre de 1.987 del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 114 12/05/88 *Corrección de errores.*

B.O.E. 223 17/09/91 *Modificación.*

B.O.E. 245 12/10/91 *Corrección de errores.*

B.O.E. 117 15/05/92 *Complemento.*

6.5 INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-MIE-AEM 2, REFERENTE A GRÚAS TORRE PARA OBRAS U OTRAS APLICACIONES.

B.O.E. 170 17/06/03 *Real Decreto 836/2003 de 27 de junio de 2003 del Mº de Ciencia y Tecnología.*

B.O.E. 20 23/01/04 *Corrección de errores.(Los operadores de grúas torre existentes en la actualidad con experiencia demostrada o formación específica adecuada deberán tener el carné de operador de grúa torre antes del 17/10/06)(Las empresas instaladoras deberán cumplir los requisitos del artículo 6 antes del 17/10/04)*

6.6 INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-MIE-AEM 3, REFERENTE A CARRETILLAS AUTOMOTORAS DE MANUTENCIÓN.

B.O.E. 137 9/06/89 *Orden de 26 de mayo 1989 del Mº de Industria y Energía.*

6.7 TEXTO MODIFICADO Y REFUNDIDO DE LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-MIE-AEM 4, REFERENTE A GRÚAS MÓVILES AUTOPROPULSADAS.

B.O.E. 170 17/06/03 *Orden de 30 de julio 1974 del Mº de Industria*

6.8 CONDICIONES DE APARATOS ELEVADORES DE PROPULSION HIDRÁULICA.

B.O.E. 0 9/08/74 *Orden de 30 de julio 1974 del Mº de Industria*

6.9.1 AUTORIZACION DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES CON MÁQUINAS EN FOSO.

B.O.E. 230 25/09/98 *Resolución de 10 de septiembre de 1998, del Mº Industria y Energía*

6.9.2 AUTORIZACION DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES SIN CUARTOS DE MÁQUINAS.

B.O.E. 0 23/04/97 *Resolución de 03/04/1997 de la D. Gral. De Tecnología y Seg. Industrial.*

B.O.E. 0 23/05/97 *Corrección de errores.*  
(ubicados en el hueco del ascensor)

6.10 REGULACIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD DE LA INST. DE PUERTAS EN CABINA, ASÍ COMO DE OTROS DISPOSITIVOS COMPLEMENTARIOS DE SEGURIDAD EN LOS ASCENSORES EXISTENTES.

B.O.J.A. 121 24/10/98 *Decreto 178/1998 de 16 de septiembre de la Cª de Trabajo e Industria*

B.O.J.A. 108 19/09/01 *Decreto 180/2001 de 24 de julio de la Cª de Empleo y Desarrollo Tecnológico, ampliación de plazo del D 178/1998.*

6.11 ADAPTACIÓN DE LOS ASCENSORES A MINUSVALIDOS.

B.O.J.A. 44 23/05/92 *Decreto 72/1992, Normas Accesibilidad. Andalucía ;*

artic. 27.

B.O.E. 51 28/02/80 R.D. 355/1980, Reserva y situación V.P.O. para minusválidos; art.2

B.O.E. 67 18/03/80 Orden de 3 de marzo de 1.980, Caract. de los accesos, aparatos elevadores, y condic. interiores de las V.P.O. adaptadas a minusv. Art. 1, apartado B.

6.12 PRESCRIPCIONES PARA EL INCREMENTO DE LA SEGURIDAD DEL PARQUE DE ASCENSORES EXISTENTE.

B.O.E. 04/02/2005; Real Decreto 57/2005, de 21 de febrero.

### Artículo 7. CASILLEROS POSTALES.

7.1 REGLAMENTO REGULADOR DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS POSTALES

B.O.E. 313 31/12/99 Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, del Mº de Fomento.

### Artículo 8. CEMENTOS.

8.1 INSTRUCCIÓN PARA LA RECEPCIÓN DE CEMENTOS.(RC-03).

B.O.E. 14 16/01/04 Real Decreto 1797/2003, de 26 de diciembre, del Mº de la Presidencia.

8.2 DECLARACIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD DE HOMOLOGACIÓN DE LOS CEMENTOS PARA LA FABRICACIÓN DE HORMIGONES Y MORTEROS PARA TODO TIPO DE OBRAS Y PRODUCTOS PREFABRICADOS.

B.O.E. 312 29/12/89 MODIFICACIÓN.

B.O.E. 158 3/07/90 MODIFICACIÓN del plazo de entrada en vigor.

B.O.E. 36 11/02/92 MODIFICACIÓN.

B.O.E. 125 26/05/97 MODIFICACIÓN.

B.O.E. 273 14/10/02 MODIFICACIÓN.

B.O.E. 265 4/11/88 Real Decreto 1313/1988, de 28 de octubre, del Mº de Industria y Energía.

B.O.E. 155 30/06/89 MODIFICACIÓN.

8.3 CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD A NORMAS COMO ALTERNATIVA DE LA HOMOLOGACIÓN DE LOS CEMENTOS PARA LA FABRICACIÓN DE HORMIGONES Y MORTEROS PARA TODO TIPO DE OBRAS Y PRODUCTOS PREFABRICADOS.

B.O.E. 21 25/01/89 Orden de 17 de enero de 1989, del Mº de Industria y Energía.

### Artículo 9. CLIMATIZACIÓN.

9.1 REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS (RITE)Y SUS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS (ITE), SE CREA LA COMISIÓN ASESORA PARA LAS INSTALACIONES TÉRMICAS NE LOS EDIFICIOS.

B.O.E. 186 5/08/98 Real decreto 1751/98, de 31 de Julio del Ministerio de la Presidencia

B.O.E. 289 3/12/02 MODIFICACION

9.2 LIMITACIONES EN LAS CANTIDADES ANUALES DE COMBUSTIBLES

**LIQUIDOS QUE SE PERMITEN CONSUMIR PARA CALEFACCIÓN**

B.O.E. 172 19/07/79 *Real Decreto 1755/77, de Julio del Ministerio de Industria y Energía*

B.O.E. 238 4/10/79 *Desarrollo*

**9.3 REGLAMENTO DE SEGURIDAD PARA PLANTAS E INSTALACIONES FRIGORÍFICAS**

B.O.E. 291 6/12/77 *Real Decreto 3099/1977, de 8 de septiembre, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 57 7/03/79 *MODIFICACION arte. 3º, 28º, 29º, 30º, 31º y Dispº Adicional 3ª.*

B.O.E. 101 28/04/81 *MODIFICACION arte. 28º, 29º y 30º.*

El Reglamento de Instalaciones de El Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria: Deja sin aplicación, en lo referente al montaje de sus equipos y sus instalaciones, el art. 8º del presente Reglamento. (Dispº Final 6ª) Deroga el apartado b del arte. 9º del presente Reglamento. (Dispº Final 7ª)

**9.4 INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS MI-IF CON ARREGLO A LO DISPUESTO EN EL REGLAMENTO DE SEGURIDAD PARA PLANTAS E INSTALACIONES FRIGORÍFICAS.**

B.O.E. 29 3/02/78 *Orden de 24 de enero de 1978, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 112 10/05/79 *MODIFICACION MI-IF 007 y 014.*

B.O.E. 251 18/10/80 *MODIFICACION MI-IF 013 y 014.*

B.O.E. 291 5/12/87 *MODIFICACION MI-IF 004*

B.O.E. 276 17/11/92 *MODIFICACION MI-IF 005*

B.O.E. 288 2/12/94 *MODIFICACIÓN MI-IF 002, 004, 009 y 010.*

B.O.E. 114 10/05/96 *MODIFICACION MI-IF 002, 004, 008, 009, Y 010*

B.O.E. 60 11/03/97 *MODIFICACION TABLA I MI-IF 004*

**9.5 CTE DB HE AHORRO DE ENERGÍA DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.**

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

**Artículo 10. COMBUSTIBLES.****10.1 REGLAMENTO SOBRE UTILIZACIÓN DE PRODUCTOS PETROLÍFEROS EN CALEFACCIÓN Y OTROS USOS NO INDUSTRIALES.**

B.O.E. 159 3/07/68 *Orden de 21 de junio del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 176 23/07/68 *Corrección de errores*

B.O.E. 253 22/10/69 *MODIFICACIÓN de los artº 7º, 9º, 11º y 17º*

B.O.E. 273 14/11/69 *Corrección de errores*

B.O.E. 162 8/07/81 *MODIFICACIÓN del artº 10º*

B.O.E. 249 17/10/69 *Instrucciones Complementarias*

**10.2 NORMAS BÁSICAS DE INSTALACIONES DE GAS EN EDIFICIOS HABITADOS.**

B.O.E. 77 30/03/74 *Orden de 29 de marzo de 1974, de la Presidencia del Gobierno.*

B.O.E. 87 11/04/74 *Corrección de errores*

B.O.E. 101 27/04/74 *Corrección de errores.*

El Reglamento de Instalaciones de Gas deja sin aplicación a las presentes Normas Básicas en lo referente a locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales. (Dispº Derogatoria, Arte. 3º).

**10.3 REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE GAS EN LOCALES DESTINADOS A USOS DOMÉSTICOS, COLECTIVOS O COMERCIALES.**

B.O.E. 281 24/11/93 *Real Decreto 1853/1993, de 22 de octubre, del Mº de la Presidencia.*

B.O.E. 57 8/03/94 *Corrección de errores.*

**10.4 INSTRUCCIÓN SOBRE DOCUMENTACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO DE LAS INSTALACIONES RECEPTORAS DE GASES COMBUSTIBLES Y LA INSTRUCCIÓN SOBRE INSTALADORES AUTORIZADOS DE GAS Y EMPRESAS INSTALADORAS.**

B.O.E. 8 9/01/86 *Orden de 17 de diciembre de 1985, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 100 26/04/86 *Corrección de errores.*

**10.5 REGLAMENTO DE REDES Y ACOMETIDAS DE COMBUSTIBLES GASEOSOS.**

B.O.E. 292 6/12/74 *Orden de 18 de noviembre de 1974, del Mº de Industria.*

B.O.E. 267 8/11/83 *MODIFICACIÓN puntos 5.1 y 6.1*

B.O.E. 175 23/07/84 *Corrección de errores.*

B.O.E. 68 21/03/94 *MODIFICACIÓN Apdo. 3.2.1 de la ITC-MIG-5.1.*

B.O.E. 175 23/07/84 *MODIFICACIÓN ITC-MIG 5 y 6.*

**10.6 REGLAMENTO DE APARATOS A PRESIÓN.**

B.O.E. 128 29/05/79 *Real Decreto 1244/1979, de 4 de abril, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 154 28/06/79 *Corrección de errores.*

B.O.E. 61 12/03/82 *MODIFICACIÓN de los artº. 6º y 7º.*

**10.7 DISPOSICIONES DE APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO 97/23/CE, RELATIVA A LOS APARATOS A PRESIÓN**

B.O.E. 129 31/05/99 *Real decreto 769/1999, de 7 de mayo del Ministerio de Industria y Energía*

B.O.E. 290 4/12/02 *MODIFICACIÓN*

**10.8 REGLAMENTO SOBRE INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO DE GASES LICUADOS DEL PETRÓLEO (GLP) EN DEPÓSITOS FIJOS.**

B.O.E. 46 22/02/86 *Orden 29 de enero de 1986, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 138 10/06/86 *Corrección de errores*

**10.9 REGLAMENTO SOBRE CENTROS DE ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE G.L.P.**

B.O.E. 268 9/11/70 *Orden de 30 de octubre de 1970, del Mº de Industria.*

B.O.E. 301 17/12/70 *Corrección de errores*

B.O.E. 77 31/03/81 *MODIFICACIÓN de los artº. 14º y 17º*

**10.10 NORMAS A QUE DEBEN SUPEDITARSE LAS INSTALACIONES (DE G.L.P.) CON DEPÓSITOS MÓVILES DE CAPACIDAD SUPERIOR A 15 KILOGRAMOS.**

B.O.E. 218 11/09/63 *Resolución de la Dirección General de Industrias Siderometalúrgicas, del Mº de Industria.*

**Artículo 11.** CUBIERTAS.

11.1 NORMA BÁSICA DE LA EDIFICACIÓN NBE QB-90. CUBIERTAS CON MATERIALES BITUMINOSOS.

B.O.E. 293 7/12/90 *Real Decreto 1572/1990, de 30 de noviembre, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo*

**Artículo 12.** ELECTRICIDAD.

12.1.1 REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN (1).

B.O.J.A. 116 19/06/03 *Instrucción de 9 de junio de la Dirección Gral. De Industria, Energía y Minas de la Junta de Andalucía, sobre normas aclaratorias para las tramitaciones a realizar de acuerdo al REBT aprobado mediante R.D. 842/2002.*

B.O.E. 224 18/09/02 *Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, del Mº de Ciencia y Tecnología.*

B.O.J.A. 216 5/11/04 *INSTRUCCION de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.*

Con la entrada en vigor (18/09/03), quedan derogados el D 2413/1973, sus instrucciones técnicas complementarias y todas las disposiciones que los desarrollan y modifican, salvo en los casos que se especifican en la Instrucción de 9 de junio de 2003 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

12.1.2 REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN (2).

B.O.E. 242 9/10/73 *Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, del Mº de Industria.*

B.O.E. 109 7/05/74 *Regulación del apartado 4.5 de la MI.BT.041.*

B.O.E. 297 12/12/85 *Adición de un nuevo párrafo al artículo 2 del REBT.*

B.O.J.A. 116 19/06/05 *Instrucción de 9 de Junio de 2003*

(2) Queda derogado desde el 18/09/03, salvo en los casos que se especifican en la Instrucción de 9 de junio de 2003

12.2 APROBACIÓN DE LAS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS MI.BT. DEL REBT.(1)

B.O.E. 310 27/12/73

B.O.E. 312 29/12/73

B.O.E. 313 31/12/73 *Orden de 31 de octubre de 1973, del Mº de Industria.*

B.O.E. 90 15/04/74 *Aplicación de las Instrucciones Complementarias.*

B.O.E. 22 26/01/78 *MODIFICACIÓN parcial y ampliación de MI.BT.004,007 y 017.*

B.O.E. 257 27/10/78 *Corrección de errores.*

B.O.E. 11 13/01/78 *MODIFICACIÓN de MI.BT.025.*

B.O.E. 265 6/11/78 *Corrección de errores.*

B.O.E. 193 13/08/81 *MODIFICACIÓN del apartado 7.1.2 de MI.BT.025.*

B.O.E. 133 4/06/84 *MODIFICACIÓN de MI.BT. 025 y MI.BT. 044.*

B.O.E. 22 26/01/88 *MODIFICACIÓN de MI.BT.026 del REBT*

B.O.E. 73 25/03/88 *Corrección de errores.*

B.O.E. 194 13/08/80 *MODIFICACIÓN de MI.BT.040.*

B.O.E. 250 17/10/80 *MODIFICACIÓN de MI.BT.044.*

B.O.E. 140 12/06/82 *MODIFICACIÓN.*

B.O.E. 35 9/02/90 *Adaptación de la Instrucción Complementaria MI-BT-026*

B.O.E. 186 4/08/92 *MODIFICACIÓN*

B.O.E. 311 28/12/73

B.O.E. 174 22/07/83 *MODIFICACIÓN de MI.BT. 008 y 044*

(1) Quedan derogadas desde el 18/09/03, salvo en los casos que se especifica que sigue pudiéndose aplicar el anterior REBT, recogidos en la Instrucción de 9 de junio de 2003 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

12.3 REGLAMENTO SOBRE ACOMETIDAS ELECTRICAS Y REGLAMENTO CORRESPONDIENTE.

B.O.E. 0 12/11/82 *Real Decreto 2949/1982 del Mº de Industria y Energía*

B.O.E. 0 4/12/82 *Corrección de errores.*

B.O.E. 0 29/12/82 *Corrección de errores.*

B.O.E. 0 21/02/83 *Corrección de errores.*

B.O.E. 0 14/02/85

12.4 NORMAS DE VENTILACIÓN Y ACCESO A CIERTOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

B.O.E. 152 26/06/84 *Resolución de 19 de junio de 1984, de Dirección General de Energía*

12.5 NORMAS TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE DISTRIBUCIÓN de la Compañía SEVILLANA DE ELECTRICIDAD.

B.O.J.A. 86 27/10/89 *Resolución de 14 de octubre de 1989, de la Consejería de Fomento y Trabajo.*

12.6 TRANSPORTE, DISTRIBUCION, COMERCIALIZACION, SUMINISTRO Y PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACION DE INSTALACIONES DE ENERGIA ELECTRICA

B.O.E. 310;27/12/00 *Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre.*

### **Artículo 13. ENERGÍA SOLAR.**

13.1 ESPECIFICACIONES DE LAS EXIGENCIAS TÉCNICAS QUE DEBEN CUMPLIR LOS SISTEMAS SOLARES PARA AGUA CALIENTE Y CLIMATIZACIÓN.

B.O.E. 99 25/04/81 *Orden de 9 de abril de 1981, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 55 5/03/82 *Prórroga de plazo.*

13.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE DISEÑO Y MONTAJE DE INSTALACIONES SOLARES TÉRMICAS PARA LA PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE.

B.O.J.A. 29 23/04/91 *Orden de 30 de marzo, de la Cª de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía.*

B.O.J.A. 36 17/05/91 *Corrección de errores.*

13.3 HOMOLOGACION DE LOS PANELES SOLARES.

B.O.E. 114 12/05/80 *Real Decreto 891/1980, de 14 de abril, del Mº de Industria y Energía*

13.4 CTE DB HE AHORRO DE ENERGÍA DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

**Artículo 14.** ESTRUCTURAS DE ACERO.

14.1 RECUBRIMIENTOS GALVANIZADOS EN CALIENTE SOBRE PRODUCTOS, PIEZAS Y ARTÍCULOS DIVERSOS CONSTRUIDOS O FABRICADOS CON ACERO U OTROS MATERIALES FÉRREOS.

B.O.E. 3 3/01/86 *Real Decreto 2351/1985, de 18 de diciembre, del Mº de Industria y Energía.*

14.2 CTE DB SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

14.3 CTE DB SE -A ESTRUCTURAS DE ACERO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

**Artículo 15.** ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN.

15.1 INSTRUCCIÓN DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL (EHE).

B.O.E. 11 13/01/98 *Real Decreto 2661/98, de 11 de Diciembre del Mº de Fomento.*

15.2 INSTRUCCIONES PARA EL PROYECTO Y LA EJECUCIÓN DE FORJADOS UNIDIRECCIONALES DE HORMIGÓN ARMADO O PRETENSADO EF-96 (1)

B.O.E. 19 22/01/97 *Real Decreto 2608/1996, de 20 de diciembre, del Ministerio de Fomento.*

B.O.E. 74 27/03/97 *Corrección de errores.*

(1) De aplicación solo con carácter transitorio en los supuestos fijados en la EFHE (ver disposiciones transitorias: proyectos visados o iniciada la tramitación por las Administraciones públicas antes del 7 de febrero de 2003, y siempre que se inicie la obra antes del 7 de febrero de 2004).

15.3 INSTRUCCIÓN PARA EL PROYECTO Y LA EJECUCIÓN DE FORJADOS UNIDIRECCIONALES DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL REALIZADOS CON ELEMENTOS PREFABRICADOS (EFHE) (2)

B.O.E. 187 6/08/02 *REAL DECRETO 642/2002, de 5 de julio, del Ministerio de Fomento.*

B.O.E. 287 30/11/02 *Corrección de errores.*

(2) En vigor desde el 6 de febrero de 2003

15.4 FABRICACIÓN Y EMPLEO DE ELEMENTOS RESISTENTES PARA PISOS Y CUBIERTAS.

B.O.E. 190 18/07/80 *Real Decreto 1630/1980, de 18 de julio, de la Presidencia del Gobierno.*

B.O.E. 301 16/12/89 *Modelos de fichas técnicas. Orden Ministerial de 29/11/89.(Anexo I Modificado por la Resolución de 30/01/97; ésta a su vez ha sido modificada por la Resolución de 6/11/02).*

B.O.E. 0 6/03/97 *Actualiza los Modelos de fichas técnicas (Anexo I de la O.M.de 29/11/89) para adaptarlos a la EF-96. Resolución de la Direc. Gral de la Viv., la Arqu. Y el Urbanismo de 30/01/97.(Solo tiene validez con carácter transitorio para las obras que puedan seguir ejecutándose de acuerdo a la EF-96, ya que ha sido sustituida por la nueva Resolución de 6/11/02*

*adaptada a la EFHE)*

B.O.E. 288 2/12/02 *Actualiza el contenido de las fichas técnicas (Anexo I de la O.M.de 29/11/89) para adecuarlo a la EFHE. Resolución de la Direc. Gral de la Viv., la Arqu. y el Urbanismo de 06/11/02*

15.5 ALAMBRES TREFILADOS LISOS Y CORRUGADOS PARA MALLAS ELECTROSOLDADAS Y VIGUETAS SEMI-RESISTENTES DE HORMIGÓN ARMADO PARA LA CONSTRUCCIÓN.

B.O.E. 51 28/02/86 *Real Decreto 2702/1985, de 18 de diciembre, del Mº de Industria y Energía.*

15.6 CTE DB SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

15.7 CTE DB SE- C CIMIENTOS DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

### **Artículo 16.** ESTRUCTURA DE FÁBRICA.

16.1 NORMA BÁSICA DE LA EDIFICACIÓN NBE-FL-90. "MUROS RESISTENTES DE FÁBRICAS DE LADRILLO".

B.O.E. 4 4/01/91 *Real Decreto 1723/1990, de 20 de diciembre, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.*

16.2 PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES PARA LA RECEPCIÓN DE LOS LADRILLOS CERÁMICOS EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN RL-88.

B.O.E. 185 3/08/88 *Orden de 27 de julio de 1988, del Mº de Relaciones con las Cortes y de la Presidencia del Gobierno.*

16.3 PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES PARA LA RECEPCIÓN DE BLOQUES DE HORMIGÓN EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN RB-90.

B.O.E. 165 11/07/90 *Orden de 4 de julio de 1990, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.*

16.4 CTE DB SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

16.5 CTE DB SE- F ESTRUCTURAS DE FÁBRICA DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

### **Artículo 17.** PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

17.1 REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

B.O.E. 298 14/12/93 *Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 109 7/05/94 *Corrección de errores.*

17.2 REGLAMENTO DE SEGURIDAD DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

### EN ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

B.O.E. 303 17/12/04 *Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre*

B.O.E. 55 5/03/05 *Corrección de errores*

### 17.3 CLASIFICACIÓN DE LOS PRODUCTOS DE CONSTRUCCIÓN Y DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN FUNCIÓN DE SUS PROPIEDADES DE REACCIÓN Y DE RESISTENCIA FRENTE AL FUEGO

Real Decreto 312/2005; B.O.E. 02/04/05 (Entrará en vigor a los tres meses de su publicación)

### 17.4 CTE DB SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

### 17.5 CTE DB SU SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

## Artículo 18. SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO.

### 18.1 DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y DE SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

B.O.E. 256 25/10/97 *Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, del Mº de la Presidencia.*

Modificado por el R.D. 2177/2004, de 12 de noviembre, por el que se modifica el R.D. 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo en materia de trabajos temporales en altura (ver punto 18.18 - BOE 274)

### 18.2 REGLAMENTO DE SEGURIDAD E HIGIENE DEL TRABAJO EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN.

B.O.E. 167 15/06/52 *Orden de 20 de mayo de 1952, del Mº del Trabajo.*

B.O.E. 235 1/10/66 *MODIFICACIÓN.*

B.O.E. 356 22/12/53 *MODIFICACIÓN*

### 18.3 ANDAMIOS. CAPITULO VII DEL REGLAMENTO GENERAL SOBRE SEGURIDAD E HIGIENE DE 1940

B.O.E. 34 3/02/40 *Orden de 31 de enero de 1940, del Ministerio de Trabajo, artículos 66 a 74.*

### 18.4 CAPITULO I, ARTÍCULOS 183º-291º DEL CAPITULO XVI Y ANEXOS I Y II DE LA ORDENANZA DEL TRABAJO PARA LAS INDUSTRIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, VIDRIO Y CERAMICA.

B.O.E. 213 5/09/70

B.O.E. 216 9/09/70 *Orden de 28 de agosto de 1970, del Mº de Trabajo, art. 1º a 4º, 183º a 291º y Anexos I y II.*

B.O.E. 249 17/10/70 *Corrección de errores.*

### 18.5 ORDENANZA GENERAL DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO.

B.O.E. 64 16/03/71

B.O.E. 65 17/03/71

B.O.E. 82 6/04/71 *Corrección de errores*

B.O.E. 263 2/11/89 *MODIFICACION.*

18.6 MODELO DE LIBRO DE INCIDENCIAS CORRESPONDIENTE A LAS OBRAS EN QUE SEA OBLIGATORIO EL ESTUDIO DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO (posteriormente desde 1997 se han denominado Estudios de Seguridad y Salud, y Estudios Básicos de Seguridad y Salud).

B.O.E. 245 13/10/86 *Orden de 20 de septiembre de 1986, del Ministerio de Trabajo.*

B.O.E. 261 31/10/86 *Corrección de errores.*

18.7 NUEVOS MODELOS PARA LA NOTIFICACION DE ACCIDENTES DE TRABAJO E INSTRUCCIONES PARA SU CUMPLIMIENTO Y TRAMITACIÓN

B.O.E. 311 29/12/87 *Orden de 16 de diciembre de 1987, del Mº de Trabajo y Seguridad Social.*

18.8 SEÑALIZACIÓN, BALIZAMIENTO, LIMPIEZA Y TERMINACIÓN DE OBRAS FIJAS EN VIAS FUERA DE POBLADO.

B.O.E. 224 18/09/87 *Orden de 31 de agosto de 1987, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.*

18.9 PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.

B.O.E. 269 10/11/95 *Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de la Jefatura del Estado.*

18.10 REGLAMENTO DE LOS SERVICIOS DE PREVENCIÓN.

B.O.E. 27 31/01/97 *Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales.*

B.O.E. 159 4/07/97 *Orden de 27 de junio de 1997, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales.*

18.11 DISPOSICIONES MÍNIMAS EN MATERIA DE SEÑALIZACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO.

B.O.E. 97 23/04/97 *Real Decreto 485; 1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales.*

18.12 DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN LOS LUGARES DE TRABAJO.

B.O.E. 97 23/04/97 *Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales.*

18.13 DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD RELATIVAS A LA MANIPULACIÓN MANUAL DE CARGAS QUE ENTRAÑE RIESGO, EN PARTICULAR DORSOLUMBARES PARA LOS TRABAJADORES.

B.O.E. 97 23/04/97 *Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales.*

18.14 DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD RELATIVAS AL TRABAJO CON EQUIPOS QUE INCLUYEN PANTALLAS DE VISUALIZACIÓN

B.O.E. 97 23/04/97 *Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales.*

18.15 PROTECCION DE LOS TRABAJADORES CONTRA LOS RIESGOS RELACIONADOS CON LA EXPOSICIÓN A AGENTES CANCERÍGENOS DURANTE EL TRABAJO

B.O.E. 124 24/05/97 *Real Decreto 665/1997, de 12 de Mayo del Mº de la Presidencia.*

18.16 PROTECCION DE LOS TRABAJADORES CONTRA LOS RIESGOS

RELACIONADOS CON LA EXPOSICIÓN A AGENTES BIOLÓGICOS DURANTE EL TRABAJO.

B.O.E. 124 24/05/97 *Real Decreto 665/1997, de 12 de Mayo del Mº de la Presidencia.*

18.17 DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD RELATIVAS A LA UTILIZACIÓN POR LOS TRABAJADORES DE EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL.

B.O.E. 140 12/06/97 *Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, del Mº de la Presidencia*

B.O.E. 171 18/07/97 *Corrección de errores.*

18.18 DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD PARA LA UTILIZACIÓN POR LOS TRABAJADORES DE LOS EQUIPOS DE TRABAJO.

B.O.E. 188 7/08/97 *Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, del Mº de la Presidencia.*

B.O.E. 274 13/11/04 *Real Decreto 2177/2004, de 12 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.*

18.19 PROTECCIÓN DE LA SALUD Y SEGURIDAD DE LOS TRABAJADORES CONTRA RIESGOS RELACIONADOS CON LOS AGENTES QUÍMICOS DURANTE EL TRABAJO.

B.O.E. 104 1/05/01 *Real Decreto 374/2001 de 6 de abril del Mº de la Presidencia.*

18.20 PROTECCIÓN DE LA SALUD Y SEGURIDAD DE LOS TRABAJADORES FRENTE AL RIESGO ELÉCTRICO

B.O.E. 148 21/06/01 *Real Decreto 614/2001 de 8 de junio del Mº de la Presidencia.*

18.21 REGLAMENTO SOBRE PROTECCIÓN SANITARIA CONTRA RADIACIONES IONIZANTES.

B.O.E. 34 12/02/92 *Decreto 53/1992, de 24 de enero, del Mº de Relaciones con las Cortes y de la Secretaría de Gobierno.*

18.22 PROTECCIÓN OPERACIONAL DE LOS TRABAJADORES EXTERNOS CON RIESGO DE EXPOSICIÓN A RADIACIONES IONIZANTES POR INTERVENCIÓN EN ZONA CONTROLADA.

B.O.E. 91 16/04/97 *Real Decreto 413/1997, de 21 de marzo, del Mº de la Presidencia*

B.O.E. 238 4/10/97 *Creación del Registro de Empresas Externas. Resolución de 16 de julio de 1.997, del Consejo de Seguridad Nuclear.*

18.23 CRITERIOS HIGIÉNICOS SANITARIOS PARA PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA LEGIONELOSIS B.O.E. 180 28/07/01 *Real Decreto 909/2001 de julio, del Mº de Sanidad y Consumo.*

18.24 REFORMA DEL MARCO NOMINATIVO DE LA PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

B.O.E. 298 13/12/03 *Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de la Jefatura de Estado.*

18.25 PLAN GENERAL DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES DE ANDALUCÍA

B.O.J.A. 22 3/02/04 *Decreto 313/2003 de 11 de noviembre, de la Consejería d Empleo y Desarrollo Tecnológico*

### **Artículo 19.** TELECOMUNICACIONES.

19.1 INFRAESTRUCTURAS COMUNES EN LOS EDIFICIOS PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACION.

B.O.E. 51 28/02/98 *R.D. Ley 1/1998, de 27 de febrero, Ministerio de Fomento. Deroga la ley 49/1966 23 julio sobre antenas colectivas, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a este R.D.L..*

19.2 REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACION EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS Y LAS ACTIVIDADES DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS Y SISTEMAS.

B.O.E. 115 14/05/03 *R.D 401/2003. de 4 de abril, del Ministerio de Ciencia y Tecnología*

19.3 DESARROLLO DEL REGLAMENTO DE I.C.T.

B.O.E. 34 9/02/00 *Resolución de 12 de enero, por el que se hace pública la Instrucción de 12/1/00 de la Secretaría Gral de Comunicación, sobre personal facultativo competente en I.C.T..(Incluye determinaciones sobre la exclusiva competencia en proyectos de I.C.T. de los Ingenieros e Ingenieros Técnicos de Telecomunicaciones, que ya están recogidas en el R.D. 401/2003 y en la OCTE/1296/2003)*

B.O.E. 126 27/05/03 *Orden CTE/1296/2003, de 14 de Mayo*

19.4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PUNTO DE TERMINACIÓN DE RED DE LA RED TELEFÓNICA CONMUTADA Y LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE CONEXIÓN DE LAS INSTALACIONES PRIVADAS DE ABONADO.

B.O.E. 305 22/12/94 *Real Decreto 2304/1994, de 2 de diciembre, del Mº de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.*

19.5 SENTENCIA 15/02/05 DE LA SALA TERCERA DEL TRIBUNAL SUPREMO.

BOE 04/04/05; 04/04/05 *Se anula el inciso "de telecomunicaciones" contenido en los artículos 8.1, 8.2, 9.1 y 14.3 del R.D. 401/2003 de 4 de abril.*

### **Artículo 20.** VIDRIOS.

20.1 CONDICIONES TECNICAS PARA EL VIDRIO CRISTAL.

B.O.E. 0 1/03/88 *Real Decreto 168/1988, de 26 de febrero , de Ministerio de Relaciones con las Cortes.*

### **Artículo 21.** YESO.

21.1 PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES PARA LA RECEPCIÓN DE YESOS Y ESCAYOLAS EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN RY-85.

B.O.E. 138 10/06/85 *Orden de 31 de mayo de 1985, de la Presidencia del Gobierno.*

21.2 YESOS Y ESCAYOLAS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS PREFABRICADOS DE YESOS Y ESCAYOLAS.

B.O.E. 240 7/10/86 *Corrección de errores.*

B.O.E. 156 1/07/83 *Real Decreto 1312/1986, de 25 de abril, del Mº de Industria y Energía.*

**Artículo 22.** - VARIOS: PARARRAYOS.

22.1 REGLAMENTO SOBRE INSTALACIONES NUCLEARES Y RADIOACTIVAS.  
B.O.E. 255 24/10/72 *Decreto 2869/1972, de 21 de julio, del Mº de Industria.*

22.2 PARARRAYOS RADIOACTIVOS.  
B.O.E. 165 11/07/86 *Real Decreto 1428/1986, del 13 de junio del Mº de Industria y Energía.*  
B.O.E 165 11/07/86 *MODIFICACIÓN.*

22.3 DOMINIO RADIO ELÉCTRICO.  
B.O.E 234 29/09/01 *Real Decreto 1066/2001 de 28 de septiembre, del Mº de la Presidencia.*

**Artículo 23.** ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

23.1 L.O.E. (LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN)  
B.O.E. 266 6/11/99 *Ley 38/1999, de 5 de noviembre*  
B.O.E. 313 31/12/02 *Modificación*

### Artículo 24. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE SUELOS PROCEDENTES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADOS\*

**\*Todo el artículo, excepto las ordenanzas establecidas para los ámbitos Vega del Jaque, Jaralillos Sector A Las Rocas, Capanes Norte y Ampliación Puerto del Almendro I, queda suspendido por la Resolución de aprobación definitiva del PGOU por la CTOTU el 14 de noviembre de 2018.**

En caso de discordancias entre las ordenanzas establecidas por los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados y las que se establecen en este artículo, prevalecerán las determinaciones establecidas por el instrumento de planeamiento aprobado.

#### “EL MADROÑAL”

##### 1. Zona verde pública:

Condiciones de uso: Como su propio nombre indica el único uso admitido será el público.

Condiciones de volumen: No se permite ningún tipo de edificación, salvo posibles pequeños Quioscos que deberán ser autorizados eventualmente por la Comisión Provincial de Urbanismo.

##### 2. Zona Vial:

Condiciones de Uso: El uso de dichos viales será solo y exclusive par alas personas pertenecientes a la Comunidad de Propietarios.

Condiciones de Volumen: No se permite ningún tipo de edificación.

##### 3. Zona de chalets unifamiliares aislados:

**Condiciones de uso:** Se permite únicamente el uso de la vivienda unifamiliar aislada previéndose los restantes usos de vivienda así como cualquier tipo de industria almacenes o públicas.

**Condiciones de volumen: Edificabilidad.-** La edificabilidad máxima permitida sobre cada parcela será de 0,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**Ocupación máxima:** No puede sobrepasar el 20% de la superficie de la parcela.

**Altura máxima:** No se puede elevar más de dos plantas, aunque teniendo en cuenta la configuración del terreno y su rasante se puede permitir un semisótano.

Separación a linderos privados: 6 m. como mínimo.

Separación de linderos públicos: 3 m. como mínimo.

Parcela mínima: 2.600 m<sup>2</sup>.

**ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA****RESIDENCIAL UNIFAMILIAR****Uso**

Las parcelas resultantes de la parcelación que se contiene en los estudios de detalle destinadas a Residencial Unifamiliar estarán destinadas a edificación de viviendas unifamiliares en forma de chalets, aislados y de carácter netamente residencial y rodeados de espacios libres de propiedad y uso privado. Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

**El Proyecto de edificación** debe respetar, los criterios de respeto al arbolado que los Estudios de Detalle determine así como todas sus disposiciones y ordenanzas particulares.

**Parcelación**

La parcela mínima será de 3.000 m<sup>2</sup>. y ha de existir una distancia mínima entre parcelas de 10,00 m.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 10% de la superficie de la parcela.

**Altura de edificación**

La altura máxima de la edificación será de 8,00 m, hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será el que resultará en el Estudio de Detalle que se redacte sobre el Sector de Actuación correspondiente con una edificabilidad bruta de 0,0864 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un tope máximo sobre parcela neta de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Los porches y terrazas cubiertas se contarán como volumen edificado, salvo que solo tengan cerramiento en dos de sus lados que contabilizarán al 50%.

**Alineaciones y separaciones a linderos**

Las alineaciones de las fachadas y separaciones a linderos, serán las que se marquen en el Estudio de Detalle.

**Condiciones estéticas**

La composición de las edificaciones será ajustada a las características topográficas del terreno y suponga una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas deberán mantenerse en buen estado.

**Se podrá** edificar casa de servicio siempre que no se supere el 15% de la edificación total.

#### **Condiciones de las construcciones**

- 1.** No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares la imitación de materiales en las fachadas o de otros materiales que no sean de calidad.
- 2.** El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico.
- 3.** La superficie de la parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el proyecto un tratamiento del suelo ajardinamiento. Este tratamiento deberá recogerse en los Estudios de Detalle que se redacten en los Sectores de Actuación.
- 4.** Los cerramientos podrán ser de malla cinética o con arbustos siempre que no sobrepasen dos metros, quedando prohibidos los cerramientos opacos de fábrica o mampostería. Solamente se permitirá mampostería o cerramientos opacos en la entrada principal en una longitud no superior a 20,00 metros y altura media de 2,20 metros.

**No se podrán** instalar pistas deportivas, solamente piscinas.

**No se podrán** tener perros en las parcelas.

#### **Condiciones higiénicas**

Serán de aplicación todas las vigentes en la materia. Será permitida la ventilación de aseos, office y cuartos de baño, mediante chimeneas "Shunt" o similar.

#### **Suministro de Agua**

Todas las parcelas se abastecerán, obligatoriamente, de la red general de distribución, quedando prohibido la apertura de pozos dentro de la parcela. La toma hecha con sujeción estricta a las normas que establece la Sociedad suministradora.

Después del punto de toma, y siempre dentro de la parcela, se instalará una arqueta con llave de paso y contados, siendo esta visitable.

No se permitirá en ningún caso, los depósitos de agua vistos, exentos de la edificación ni los aeromotores.

En todo caso está prohibida la utilización del agua con fines comerciales.

#### **Acometidas**

Las acometidas deberán realizarse donde señalen los Servicios Técnicos Municipales, con sujeción estricta a sus indicaciones.

Las acometidas de energía eléctrica cables telefónicos o de cualquier clase, se han de disponer dentro de las parcelas, en zanjas, con arreglo a los reglamentos vigentes. Se prohíbe expresamente realizar instalaciones aéreas dentro del terreno.

**Suministro eléctrico**

La promotora se compromete a suministrar a cada parcela una potencia eléctrica máxima de 25 kw. Si el propietario precisara mayor potencia, será de su cargo el costo de las instalaciones que fuera necesario realizar.

**ZONA VERDE PÚBLICA****Uso**

Jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

Este uso deberá hacerse respetando al máximo la flora y forma, estando terminantemente prohibido:

- Acampadas.
- Hacer fuego, arrojar elementos que pudieran provocar incendios.
- Verter cualquier tipo de despojo.
- Seguir en todo momento las indicaciones preventivas que se instalen.
- Cualquier uso que no sea el propio de la zona.
- Provocar ruidos con motores, altavoces o instrumentos de otro tipo.
- Instalación fija o provisional de iluminaciones.
- Introducir animales.
- Hacer plantaciones sin adaptarse a la relación de plantas del conjunto.

**Edificabilidad**

Ninguna salvo pequeñas cabañas para servicios existentes de la propia zona y torres de vigía contra incendios.

**Protección del paisaje y el medio.**

Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, complementándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes, evitándose cualquier actividad que pudiesen perjudicar su flora y forma.

**PARCELAS DE SERVICIO PRIVADAS****Uso**

En los Estudios de Detalle, se recogerán una serie de parcelas de superficie igual ó inferior a 200 m<sup>2</sup>, y de uso privado, destinadas a dotar de una serie de servicios a las parcelas residenciales: Control, útiles de jardinería, almacén, etc...

El número de parcelas destinadas a este fin, será de una cada 15 destinadas a residencial. Estas parcelas deberán de cumplir las mismas Normas de respeto al arbolado que las Residenciales.

**Parcelación**

Se fija una parcela máxima de 200,00 m<sup>2</sup>,. No se fija parcela mínima.

**Ocupación**

La ocupación máxima permitida en estas parcelas será del 50%

**Altura**

Será de una sola planta o 4,00 m, hasta la cornisa de la cubierta.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**Deberá cumplir también lo expuesto en la Normativa 9.1. Ordenanza 1 de Residencial Unifamiliar en sus artículos: 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35 y 37.**

**SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL****Zona Deportiva****Uso**

Edificaciones propias de servicio de parque deportivo, como vestuarios, áreas duchas, etc...

**Parcelación**

La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La proyección de la edificación no será superior al 0,01% de la superficie total de la parcela en uso privado y al 10% en uso público.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros hasta la cornisa de la cubierta y el número de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en uso privado y de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en uso público.

**Alineaciones y separaciones de linderos**

Separaciones a calles y linderos de 5,00 metros como mínimo.

**Aparcamientos**

Se ubicará un aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup>, construidos en la zona, ubicados dentro de la misma.

**EQUIPAMIENTO COMERCIAL****Uso**

Exclusivamente edificaciones comerciales y de uso social.

**Parcelación**

La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 40% de la superficie total de la parcela.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros, hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del art. 18.

**Alineaciones y separaciones a linderos**

Separaciones a calles y linderos de 5,00 metros como mínimo.

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguientes aparcamientos: 1 aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup> construidos de establecimiento comercial.

**Condiciones Higiénicas**

Se ajustarán a las establecidas en las Ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la legislación vigente para este tipo de edificaciones.

**Condiciones estéticas** de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico. Serán de observancia las ya expresadas con anterioridad.

**EQUIPAMIENTO SOCIAL****Uso**

Edificaciones de carácter social cultural. En el privado, se permitirán casa club, restaurantes, cafeterías, salas de diversión, etc..

**Parcelación**

La parcela mínima es de 4.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 35% de la superficie de la parcela, del equipamiento privado y 50% del equipamiento público.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en dominio privado y de 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en dominio público. Mismas consideraciones en realción

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: 1 aparcamiento de 12,50 m<sup>2</sup>. por cada 30 m<sup>2</sup>. construidos de establecimiento social.

**Alineaciones y separaciones a linderos**

Separaciones a calles y linderos de 5,00 metros como mínimo.

**CENTROS DOCENTES****Uso**

Edificaciones para centros docentes para E.G.B. y Preescolar.

**Parcelación**

La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 30% de la superficie de parcela.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 1,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Art. 18.

**Alineaciones y separaciones a linderos**

La separación a calles y linderos será de 5,00 m.

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: 1 aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. Construidos.

**Condiciones higiénicas**

00166188

Estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

**ZONAS DE SERVIDUMBRE DE SERVICIOS**

Instalaciones de servicios generales de la Urbanización (Transformadores, canalizaciones, etc..).

**ZONA RED VIARIAS Y APARCAMIENTOS**

**Uso:** Publico

Estando prohibido:

- a) Uso de motocicletas
- b) Camiones superiores a 10Tn.
- c) Cualquier tipo de maquinaria superior a 2 tn. Sin previo aviso a la Comunidad.
- d) Tocar el claxon.
- e) Circular a velocidad superior a 40 km/h.

**Edificabilidad:** Ninguna

**ZONA HOTELERA**

Se permitirá el Uso hotelero en el Sector de Actuación SA-A1 y las ordenanzas que deben cumplirse serán las siguientes:

El Estudio de Detalle que se redacte en este Sector de Actuación, contendrá las ordenanzas que debe cumplir la edificación hotelera con las limitaciones siguientes:

**Altura de la edificación:** La altura máxima de la edificación será de 12,00 m, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de tres.

**Volumen**

El volumen máximo edificable del Sector de Actuación SA-A1 será de 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> luego sobre parcela neta, será el que resulte del Estudio de Detalle.

Los porches y terrazas cubiertas por dos lados, contabilizarán el 50%. Las galerías cubiertas no contabilizarán como volumen edificado.

**El resto de las Ordenanzas a cumplir serán las que se marquen en el Estudio de Detalle que se redacte en el Sector de Actuación SA-A1 que estarán en concordancias con las del PGOU en vigor.**

Para el resto de las zonas, serán de aplicación las Ordenanzas expuestas en el Plan Parcial aprobado que no se modifican en concordancia con las del PGOU en vigor.

**ZONAS DE EQUIPAMIENTO PRIVADAS**

En algunos sectores de Actuación se recogen una serie de zonas dedicadas a equipamientos privados. El desarrollo de dichas zonas se hará en el correspondiente Estudio de Detalle que resuelve el sector donde se ubiquen dichas zonas.

Las ordenanzas de aplicación serán las que correspondan al uso a que se dediquen los terrenos: verde, social, deportivo o comercial, y la edificabilidad consumida se le restará la residencial del sector que se esté desarrollando.

## "EL HERROJO"

## 1. Ordenanza 1ª "Zona Residencial Unifamiliar Aislada"

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas en forma de chalets de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y su privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 1.000 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

El nº de parcelas y el nº de viviendas asignado a cada subzona en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS el cual recordamos a continuación:

UE "La Quinta"		
Subzona	UA ....	90 viviendas
	UA-1 ..	27 viviendas

UE "Herrojo Alto"		
Subzona	UA ....	93 viviendas

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 25% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes (los cuales no estarán dentro del computo de la ocupación máxima) 0 anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 8 mts. hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable a cada una de las subzonas será el asignado en el Cuadro de Características Urbanísticas de la presente modificación:

UE "La Quinta"		
Subzona	UA ....	0.244 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	UA-1 ..	0.300 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

UE "Herrojo Alto"		
Subzona	UA ....	0.244 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados, ni una plaza de garaje por vivienda si se construye cerrada.

00166188

**Alineaciones y separación a linderos:** las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: la mitad de la altura de edificación, mínimo 3 m.
- Separación a linderos privados: la mitad de la altura de edificación, mínimo 3 m.
- Separación a Campo de Golf: 10 m.

La construcción de la plaza de garaje cerrado se puede adosar a lindero público y privado. Se podrán unir edificaciones siempre que exista acuerdo entre colindantes y el mismo este elevado a escritura pública de la cual una copia será facilitada al ayuntamiento a la hora de solicitar la licencia de obra correspondiente.

## 2. Ordenanza 2 "Zona Residencia Viviendas Plurifamiliares"

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas plurifamiliares, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas plurifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

En general las zonas destinadas a Viviendas Plurifamiliares dentro de la presente Modificación de PGOU se dividen en 9 subzonas (A,B,D,E,G,I, J, K y N) todas ellas dentro de la U.E. "La Quinta".

**Usos Compatibles:** Hotelero y Aparthotel.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 2.000 m<sup>2</sup>. cuando sean viviendas plurifamiliares y de 200 m<sup>2</sup>. cuando sean viviendas unifamiliares adosadas.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 50% de la parcela. Se permitirán edificaciones secundarias, tales como garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 mts., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de tres salvo en la subzona G que se permitirán casetones de escaleras y torreones vivideros situados por encima de la 3ª planta con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características de la presente Modificación el cual se relaciona a continuación adaptándose en las subzonas "A,B,E eI" al volumen consumido en la realidad ya que se trata de edificaciones existentes:

UE "LA QUINTA"	
Subzona:	A 0,765 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	B 0,538 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	D 0,400 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

00166188

E	0,465 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
G	0,400 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
I	0,690 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
J	0,400 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
K	0,400 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
N	0,400 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

Como podemos observar se han asignado a las promociones existentes (A,B,E e I) el coeficiente consumido realmente y la edificabilidad remanente de la Unidad de Ejecución se ha equidistribuido entre las subzonas pendiente de desarrollar, es por lo cual en las subzonas D,G,J,K,L,N el coef. de edificabilidad es el mismo 0,400 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: la mitad de la altura de edificación, mínimo 3 m.
- Separación a linderos privados: la mitad de la altura de edificación, mínimo 3 m.
- Separación a Campo de Golf: 10 m.

### 3. Ordenanza 3ª "Reserva de Equipamientos, Hotelera" RH

Esta ordenanza será idéntica a la creada en la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Benahavís, Equipamiento Hotelero en el Herrojo. Aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo dependiente de la Junta de Andalucía.

**Usos:** El uso exclusivo en el Hotelero y Aparthotel.

Se consideran como usos compatibles el de restauración, aparcamientos, áreas libres, usos de reuniones, congresos y convenciones.

**Parcelación:** La parcela mínima edificable es de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, no será superior al 40% de la parcela.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 4 plantas (Planta baja + 3) o 13 metros. No se admite por encima de esta altura ninguna otra construcción que no sea la propia de las instalaciones del edificio, tales como caja de escaleras, casetones de ascensores, etc.

**Volumen:** La edificabilidad neta de la parcela es de 1,10 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

**Alineaciones y separación a linderos:** La separación mínima a linderos privados será de 5 mts. Pudiéndose adosar previo acuerdo notarial entre las partes. Se permitirá adosar la edificación a linderos Públicos.

**4. Ordenanza 4ª "Reserva de Equipamientos Deportivo" RD**

**Uso:** Como Uso principal el de Campo de golf, así como las edificaciones propias de servicio de Instalaciones deportivas y en particular las del Campo de Golf, como vestuarios áreas de duchas, etc, incluso naves de mantenimiento y casetas vinculadas al mantenimiento del Campo de Golf. En el resto de la parcela podrán ubicarse el Campo de Golf en sí, pistas deportivas y piscinas.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m2.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 0.5% de la zona destinada a Equipamiento Deportivo Privado. Siendo por lo tanto de 1000 m2.

Si la superficie total destinada a Equipamiento Deportivo Privado se parcelará la ocupación máxima de cada una de las parcelas resultantes sería del 0.5% de la superficie de cada una de ellas.

**Altura Máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** el volumen máximo edificable será 0,005 m2./m2. Por lo que la edificabilidad máxima en los 194.306 m2. De zona destinada a Equipamiento Deportivo Privado sería por lo tanto 1000 m2.t.

Si la superficie total destinada a Equipamiento Deportivo Privado se parcelara el volumen máximo de cada una de las parcelas resultantes sería del 0.005 m2.t./m2.s, de la superficie de cada una de ellas.

**Alineaciones y Separación a Linderos:** Separaciones a calles y linderos de 6 m.

**5. Ordenanza 5ª "Reserva de Equipamientos, Comercial" RC**

**Uso:** Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menor, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, oficinas y agencias de ventas, despachos profesionales, etc.

**Parcelación:** la parcela mínima es de 500 m2.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 60% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m. hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características urbanísticas las cuales recordamos a continuación:

RC 0.400 m2./m2.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a linderos públicos 4 mts., separación a linderos privados 3 mts.

**6. Ordenanza 6ª "Reserva de Equipamientos, Social" RS**

**Uso:** Exclusivamente edificaciones de Uso Social como la Casa Club, o Club Social del Campo de golf, así como sus instalaciones operacionales como pueden ser oficinas diversas.

Se considera como uso compatible el Comercial.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1000 m2.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** la altura máxima de la edificación será de 7 m, hasta la cornisa de la cubierta y número máximo de plantas será de dos, permitiéndose casetones de escaleras y torreones vivideros con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características urbanísticas.

RS 0.530 m2/m2.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** La separaciones a linderos tanto públicos como privados será de la mitad de la altura de edificación con un mínimo de 3 metros, siendo la separación mínima a las zonas de Reserva de Equipamiento Deportivo (Campo de Golf) de 5 metros.

#### **7. Ordenanza 7ª "Áreas Libres" AL**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales, Campo de Golf, jardines privativos de las diferentes promociones, así como instalaciones deportivas al aire libre.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos y fuentes para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** se procurará la conservación de la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizará la tala de arboles en la zona de Cesión Obligatoria al Ayuntamiento.

#### **8. Ordenanza 8ª "Sistema Local de Equipamientos Deportivos" SLE**

La componen dos parcelas grafiadas con la nomenclatura SLE con una superficie total de 32.552 m2.

**Uso:** Edificaciones propias de servicio de parque deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc. En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas piscinas, etc. Edificaciones para temas sociales y culturales.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m2.

00166188

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 15% de la parcela destinada a Sistema Local de Equipamiento (Deportivo) la cual tiene una superficie total de 32.552 m<sup>2</sup>.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 4 m. hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de una.

**Volumen:** el volumen máximo edificable será 0.15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Alineaciones y Separación a Linderos:** Separaciones a calle y linderos de 4 m.

### "TORRE ESTERIL"

#### 1. ORDENANZA 1ª.- ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

**Uso:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, de carácter netamente residencial y rodeados de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a ganadería.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 1.000 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización. El número máximo de viviendas a construir en esta zona es de 145 viviendas.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para vivienda, no será superior al 15% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** la altura máxima de la edificación será de 6,00 m, hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,25 m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>.s.

En este conjunto de volumen se incluirá la totalidad del construido sobre la superficie de rasante.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de la parcela. Únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a lindero público > 4,00 mts.
- Separación a lindero privado > 3,00 mts. (salvo la construcción en pareado).

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener altura superior a 2,50 mts.
- 3.- La parte baja, o zócalo de obra de fábrica maciza, tendrá una altura máxima de 0,60 mts.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 2,50 m. estará constituido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.

5.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajuste a las características topográficas del terreno, ambiente y época del Proyecto y suponga una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas deberán mantenerse en buen estado.

**Condiciones de la construcción:**

- 1.- No se permitirá, ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.
- 2.- Si en el caso de chalet pareados, quedarán medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.
- 3.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuará en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.
- 4.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a).- Ajardinada totalmente.
- b).- Arbolado con suelo de tierra.
- c).- Con pavimento accesible a vehículos, indicando su tratamiento.
- d).- Con pavimentación accesible a peatones, indicando su tratamiento. (enlosado, ladrillo o sardinel, cemento ruleteado, etc).
- e).- Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f).- Láminas de agua, piscina, escalinatas, etc.

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deberán contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

**Pistas Deportivas:** Según la superficie de las parcelas podrán instalarse canchas y piscinas que no exijan locales cubiertos.

**Condiciones higiénicas:** Serán de aplicación todas las vigentes en la materia. Será permitida la ventilación de aseos, office y cuartos de baño, mediante chimeneas "Shunt" o similar.

**Suministro de agua:** Todas las parcelas se abastecerán, obligatoriamente, de la red general de distribución de la urbanización, quedando prohibido la apertura de pozos dentro de la parcela.

La toma será hecha con sujeción estricta a las normas que establezca la Promotora.

Después del punto de toda, y siempre dentro de la parcela, se instalará una arqueta con llave de paso y contador, siendo esta visitable.

No se permitirán, en ningún caso, los depósitos de agua vistos, exentos de la edificación, ni los aeromotores.

En todo caso está prohibida la utilización de agua con fines comerciales.

**Acometidas:** Las acometidas deberán realizarse donde señalen los Servicios Técnicos de la Promotora, y con sujeción estricta a sus indicaciones.

La acometida de energía eléctrica, cables telefónicos o de cualquier clase, se han de disponer dentro de las parcelas, en zanjas, con arreglo a los reglamentos vigentes. Se prohíbe expresamente realizar instalaciones aéreas dentro del terreno.

**Suministro eléctrico:** La promotora se compromete a suministrar a cada parcela una potencia eléctrica máxima de 15.000 vatios/vivienda. Si el propietario precisara mayor potencia, tomará, a su cargo, el costo de las instalaciones que fuera necesario realizar.

**Control de Proyecto:** La propiedad de cada parcela se obliga a presentar a la Promotora o comunidad de Propietarios, para su aprobación, el Proyecto de las construcciones a realizar en la misma sin cuyo requisito no se le autorizará a iniciar tal construcción.

## 2. ORDENANZA 2ª ZONA RESIDENCIAL DE NÚCLEO

El desarrollo de esta tipología estará sujeta, con carácter obligatorio a uno de los siguientes apartados:

1).- Redacción de Estudio de Detalle, previo a los proyectos de edificación, al objeto de ordenar volúmenes o alineaciones y rasantes, sobre los polígonos o manzanas completas indicadas en el plano de zonificación.

2).- Condicionar el desarrollo de la edificación a un proyecto único sobre la totalidad del polígono o manzana en cuestión.

**Uso:** Viviendas en bloques de apartamentos pudiéndose llevar a efectos la ubicación de viviendas agrupadas formando el clásico pueblo andaluz, o bungalows. El uso será residencial, hotelero comercial y de equipamiento.

**Parcelación:** La actuación mínima permitida será de 5.000 m<sup>2</sup>.s. El número máximo de viviendas a construir en esta zona es de 720 viviendas. La densidad suelo/vivienda será de 200 m<sup>2</sup>.s./vivienda.

**Ocupación:** La superficie máxima ocupada en planta, en cada parcela, no será superior al 40% de la misma.

**Altura de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 9,00 mts. hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de tres.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,60 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s.

**Ordenación, alineaciones y separaciones a linderos:** Los edificios podrán agruparse libremente en adaptación al terreno, ya en viviendas adosada, escalonadas, pequeños bloques etc..., manteniendo distancia mínima a linderos de 5 m. y entre edificios una separación de la semisuma de las alturas.

**Aparcamientos:** Una plaza por vivienda, dentro de la parcela.

**Cercados:** Regirán las mismas normas expresadas anteriormente (Cercados).

**Condiciones estéticas:** Regirán las mismas normas expresadas anteriormente.

**Condiciones de la construcción:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Pistas deportivas:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Condiciones higiénicas:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Suministro de agua:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente (8.000 wátios/vivienda).

**Acometidas:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Suministro eléctrico:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

### **3. ORDENANZA 3ª ZONA HOTELERA.**

El desarrollo de esta tipología estará sujeto, con carácter obligatorio a uno de los siguientes apartados:

1).- Redacción de Estudio de Detalle, previo a los proyectos de edificación, al objeto de ordenar volúmenes o alineaciones y rasantes, sobre los polígonos o manzanas completas indicados en el plano de zonificación.

2).- Condicionar el desarrollo de la edificación a un proyecto único sobre la totalidad del polígono o manzana en cuestión.

**Uso:** Edificaciones propias para restaurantes, hoteles, apartamentos en régimen de hostelería aparthotel, etc...

**Parcelación:** La parcelación mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>.s.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Alturas de la edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 m. hasta la cornisa de la cubierta y el nº máximo de plantas será de tres.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 1,00 m<sup>2</sup>.t./m<sup>3</sup>s.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** La separación mínima a calles y linderos será de 5,00 m.; y entre edificios una separación de la semisuma de las alturas.

**Cerramientos:** No quedan autorizados bajo ningún concepto.

**Condiciones estéticas:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Condiciones de las construcciones:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Condiciones higiénicas:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Suministro de agua:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Acometidas:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Suministro eléctrico:** La Promotora se compromete a suministrar una potencia eléctrica máxima de 2.140 kwatios. Si el propietario precisase mayor potencia, tomará a su cargo el costo de las instalaciones que fuera necesario realizar.

**Control de Proyectos:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

#### **4. ORDENANZA 4ª ZONA VERDE DEPORTIVA PRIVADA**

**Uso:** Instalaciones para la práctica del deporte en cualquiera de sus modalidades, y actividades complementarias en régimen de sociedad deportiva. Se permite edificaciones para usos deportivos, social, espectáculos, cultural, hostelería, oficinas e industria artesanal, y en general actividades complementarias de la zona verde deportiva.

**Parcelación:** La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>.s.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 3% de la parcela.

**Altura máxima:** La máxima de la edificación será de 6,00 m., hasta la cornisa de la cubierta y el nº máximo de planta será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,04 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separación a calles y linderos de 5,00 m. Separación entre edificaciones, la semisuma de las alturas.

**Aparcamiento:** Se dispondrá como mínimo un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. construidos ubicados en el interior de la parcela.

**Cerramientos:** No quedan autorizados bajo ningún concepto.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustarán a las establecidas en las Ordenanzas Generales de la Edificación, así como todas aquellas previstas en la legislación vigente para este tipo de edificaciones.

**Condiciones estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico:** serán de observación las ya expresadas con anterioridad.

#### **5. ORDENANZA 5ª ZONA VERDE PÚBLICA**

**Usos:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas, de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos para servicios de la propia zona y que deberán ser autorizados eventualmente por la Comisión Provincial de Urbanismo.

**Protección de paisajes:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizará la tal de árboles.

#### **6. ORDENANZA 6ª SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.**

##### **PARQUE DEPORTIVO:**

**Uso:** Edificaciones propias de servicios de parque deportivo, como vestuarios, áreas de duchas etc. En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 10.000 m<sup>2</sup>.s.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 10% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6,00 m. hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de planta será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,16 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles y linderos de 5,00 m. Separación entre edificaciones, la semisuma de las alturas.

**Aparcamientos:** Se ubicará un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. Construidos en la zona, ubicados dentro de la misma.

**Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas, suministro eléctricos:** Se observarán normas análogas a los casos anteriores.

**EQUIPAMIENTO COMERCIAL**

**Uso:** Exclusivamente edificaciones comerciales y de uso social.

**Parcelación:** la parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.s.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 65% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6,00 m, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** el volumen máximo edificable será 1,00 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** separaciones a calles y linderos de 3,00 m. Separación entre edificaciones, la semisuma de las alturas.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos: 1 aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup>. Construidos de establecimiento comercial. Al menos 51 de estos aparcamientos deberán ser interiores a la parcela.

**Cerramientos:** No quedan autorizados bajo ningún concepto.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustarán a las establecidas en las Ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la legislación vigente para este tipo de edificaciones.

**Condiciones estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico:** serán de observancia las ya expresadas con anterioridad.

**EQUIPAMIENTO SOCIAL**

**Uso:** Edificaciones para temas sociales y culturales.

**Parcelación:** la parcela mínima es de 3.460 m<sup>2</sup>.s.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 60% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6,00 m, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 1,00 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas anteriormente descritas.

**Aparcamientos:** Se dispondrá de los siguientes aparcamientos: 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. Construidos de establecimiento social. Al menos 25 aparcamientos se ubicarán interiores a la parcela.

**Cerramientos, condiciones higiénicas, estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico:** Serán de observancia las ya expresadas anteriormente.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles y linderos 3,00 m. Separaciones entre edificaciones, la semisuma de las alturas.

### 7. ORDENANZA 7ª CENTROS DOCENTES

**Uso:** Edificaciones para centros docente de Preescolar y E.G.B.

**Parcelación:** La parcelación mínima es de 12.000 m2.s.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 22% de la parcela.

**Altura máxima:** la altura máxima de la edificación será de 6 m. hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,33 m2.t./m2.s. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porche y terrazas anteriormente descritas.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las separaciones a calles y linderos serán de 5 m. La separación entre edificaciones será la semisuma de las alturas.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: un aparcamiento por cada 75 m2. Construidos.

**Cerramientos:** Se observarán las mismas normas anteriormente descritas.

**Condiciones higiénicas, estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico:** Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

### 8. ORDENANZA 8ª ZONA DE SERVIDUMBRE DE SERVICIOS

**Uso:** Privado.

**Edificabilidad:** Ninguna, salvo la ubicación de instalaciones al servicio de la urbanización tales como depósitos de agua, transformadores, etc.

### 9. ORDENANZA 9ª ZONA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

**Uso:** Público.

**Edificabilidad:** Ninguna.

**"CAMINO DEL HIGUERAL"****1.- ZONAS VERDES**

En las zonas verdes públicas, su uso será público y no se permitirá edificación alguna, salvo pequeño kiosco, que deberán ser autorizados por la entidad responsable de la Urbanización y la Comisión Provincial de Urbanismo.

**2.- VIALES**

La totalidad de los viales y sus Acerados pasarán en su día a ser de dominio público. Las sendas de peatones, si las hubiese, serán de dominio común.

**3.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**

Corresponde a la totalidad de las parcelas y no se podrá construir nada más que una vivienda por parcela.

<b>Edificabilidad:</b>	0,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .
<b>Ocupación del terreno:</b>	15%
<b>Parcela mínima de nueva creación:</b>	1.000 m <sup>2</sup> .
<b>Separación a linderos:</b>	Linderos calle: 3,00 mínimo medianeros: 3,00 mínimo.

**Altura:** 2 plantas sobre el nivel del terreno, siempre que la superficie edificada en planta alta no rebase el 75% de la superficie edificada en planta baja. Se podrá edificar en plantas escalonadas para adaptarse a la topografía del terreno.

**Construcciones auxiliares:** Se permiten patios adosados a los linderos medianeros en una longitud máxima del 30% de estos y con una altura máxima de cerramiento de 2,10 m. También se permiten pérgolas con la misma longitud máxima. Estas construcciones deberán separarse de la alineación oficial de la calle a una distancia mínima de 3 m. a no ser que se construyan aprovechando los desniveles del terreno.

**Garajes:** Se permiten los garajes particulares que podrán construirse adosadas a los linderos con una profundidad no superior a 7,00 m. y una altura no superior a 3,00 m.

**Usos permitidos:** Solo se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada.

### "EL PARAÍSO A"

**Zona de viviendas colectivas:** Se desarrollarán sobre las parcelas denominadas A, B y E, con una superficie total de 76.423 m<sup>2</sup>.

**Zona hotelera:** Se reservado la parcela denominada H con un superficie de 32.300 m<sup>2</sup>.

#### ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

#### Ordenanzas generales de construcción en todas las zonas:

**Cerramiento de parcelas:** En el presente P.P.O. se ha previsto que el cerramiento tenga una altura máxima de 2 m. en cuanto el sistema a emplear podrá ser disponiendo setos, transparentes, hincos de hormigón prefabricado, o bien murete de 1 m. de altura ejecutado con fabrica de ladrillo revocado y el resto hasta la altura de 2 m. con piezas de hormigón o cerámica tipo celosía.

**Estilo Arquitectónico:** De forma predominante el estilo de las construcciones deberá ser el propio de la región andaluza mediterránea, si bien cualquier otro estilo podrá ser aceptado una vez examinado el proyecto por los servicios técnicos de la urbanización.

#### Ordenanzas particulares de cada zona:

##### Zona viviendas unifamiliares aisladas:

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| - Parcela mínima           | 1.000 m <sup>2</sup> .                 |
| - Índice de edificabilidad | 0,800 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> . |
| - Ocupación máxima         | 25%                                    |
| - Altura máxima            | 2 plantas (7 metros)                   |
| - Separación a linderos    | 0,75 H (mínimo 3 metros)               |
| - Uso permitido            | Vvda unifamiliar aislada.              |
| - Aparcamientos            | mínimo 1 por vivienda.                 |

##### Zona viviendas concentradas: Zona Llana parcelas C y G

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| - Parcela mínima           | 1.000 m <sup>2</sup> .                 |
| - Índice de edificabilidad | 0,200 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> . |
| - Ocupación máxima         | 25%                                    |
| - Altura máxima            | 3 plantas (10 metros)                  |
| - Separación a linderos    | 0,75 H (mínimo 3 metros)               |

**"EL PARAÍSO B"****ZONA RESIDENCIAL MIXTA N-5****DEFINICIÓN**

Estará compuesta por edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas.

**CONDICIONES DEL SOLAR**

Superficie mínima de solar 250 m<sup>2</sup>.

**CONDICIONES DE USO**

El único uso permitido será el residencial.

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

1.- La separación mínima a linderos públicos será de 3 m. y a lindero privado de 2 m. Las edificaciones podrán adosarse a linderos privados previo compromiso entre los propietarios colindantes.

2.- El índice de edificabilidad será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y la ocupación máxima del solar será del 40%.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

El número máximo de plantas será de dos, con una altura máxima de 7 metros.

**"BEL-AIR"****Zona de Apartamentos 3**

Ocupación máxima permitida	50%
Volumen máximo edificable	3,000 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .
Altura máxima permitida	3 plantas
Distancia a linderos:	
-Privados o públicos	0,75 de H.
-Entre edificaciones	1 ½ de H.
Parcela mínima	4.000 m <sup>2</sup> .
Aparcamiento dentro de la zona:	Mínimo de un aparcamiento cubierto por cada cinco plazas.

**Zona Hotelera**

Ocupación máxima permitida	20%
Volumen máximo edificable	3,000 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .
Altura máxima permitida	5 plantas
Distancia a linderos:	
-Privados o públicos	0,75 de H.
-Entre edificaciones	1 ½ de H.
Parcela mínima	La totalidad de la zona
Aparcamiento dentro de la zona:	Mínimo de una plaza cubierta por cada cinco plazas hotelera.

**“LA PACHECA OESTE”****Octava parte: Zona Comercial C-1:***Artículo 301.10.- Definición*

Estará constituido por edificaciones aisladas o agrupadas.

*Artículo 301.11.- Condiciones del Solar.*

Parcela mínima: 1.000 m2.s.

*Artículo 301.12.- Condiciones de Uso.*

El único uso permitido será el terciario, destinado a comercial y oficinas.

Como uno compatible se admite el hotelero.

*Artículo 301.13.- Condiciones de la Edificación.*

Altura máxima de la edificación 7 metros.

Separación mínima de la edificación a lindero público 5 metros.

Separación mínima de la edificación a lindero privado 3 m.

Ocupación máxima de la edificación 40%

Edificabilidad máxima 0,40 m2./m2.

**Tercera parte: Zona Residencial Mixta N-3***Artículo 288.-Definición*

1.- Se entiende por Zona Residencial Mixta aquella que está configurada por edificaciones unifamiliares aisladas y adosadas.

*Artículo 289.-Condiciones de solar.*

1.- Se considera solar edificable el que tenga una superficie mínima de 150 m2.

*Artículo 290.-Condiciones de Uso.*

El único permitido es el residencial con la siguiente compatibilidad:

1.- Uso comercial: Se desarrollarán en locales comerciales independientes y se localizará únicamente en planta baja. El uso de hostelería podrá localizarse en planta baja y primera.

2.- Uso de oficinas: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales, podrán localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

3.- Uso recreativo: Estará localizado únicamente en planta baja y se desarrollará en locales comerciales independientes.

4.- uso hotelero.

5.- Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales, con excepción del uso industrial de 1ª categoría.

### *Artículo 291.- Condiciones de Edificación*

1.- La separación mínima a linderos públicos será de 3 m. y al lindero privado será de 2 m. Las edificaciones podrán adosarse a linderos privados previo compromiso entre los propietarios colindantes.

2.- el índice de edificabilidad será de 0,75 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. y la ocupación máxima del solar será del 60%.

### *Artículo 292.-Altura de la Edificación*

1.- La altura máxima permitida será de 2 plantas con una altura máxima de 7 m.

**"LA PACHECA ESTE-SUR"****Segunda Parte: ensanche y expansión del casco N-2 (N-2a-N2b)***Artículo 278.- Definición*

1.- Se entiende por ensanche y expansión del casco el conjunto de edificaciones formadas por viviendas agrupadas o bloques desarrollados sobre las laderas y que configuran el área o áreas de crecimiento adosadas o próximas al núcleo urbano tradicional.

*Artículo 279.- Condiciones de Solar.*

1.- Se considera solar edificable el que cumple con las siguientes condiciones:

Superficie mínima edificable en planta 100 m<sup>2</sup>.  
Longitud mínima de fachada 6 m.  
Fondo mínimo 8 m.  
Diámetro del círculo inscrito 5 m.  
Fondo máximo de parcela 16 m.

2.- Se entiende por superficie edificable aquella que no forma parte total o parcialmente de vías públicas, espacios libres o zonas de reserva y que estén dentro de las alineaciones.

*Artículo 280.- Condiciones de Salubridad e Higiene*

1.- No se permitirán viviendas que no sean exteriores.

2.- Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga una fachada de al menos 4 m, a un espacio público (calle, plaza o área libre).

*Artículo 281.- Condiciones de uso.*

1.- El uso dominante será el residencial, y los usos complementarios serán:

2.- Los usos complementarios son aquellos que reúnen características propias del uso terciario.

*Artículo 282.- Uso terciario*

1.- Uso comercial: Se desarrollarán en locales comerciales independientes y se localizará únicamente en planta baja. El uso de hostelería podrá localizarse en planta baja y primera.

2.- Uso de oficina: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales, podrán localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto con el uso residencial.

3.- Uso recreativo: Estará localizado únicamente en planta baja y se desarrollará en locales comerciales independientes.

4.- Uso hotelero.

*Artículo 283.- Usos Incompatibles*

1.- Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales, con excepción del uso industrial de 1ª categoría.

*Artículo 284.- Condiciones de Edificación*

1.- Las alineaciones a la vía pública fijados en los planos de determinaciones de planeamiento son obligatorias lo que quiere decir que la edificación debe ceñirse a ellas en su totalidad, no permitiéndose ningún tipo de saliente de la edificación.

2.- La profundidad máxima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) En planta de viviendas el fondo máximo será de 16 m.
  - b) En planta baja en caso de dedicarse a un uso distinto del de la vivienda, la profundidad máxima será de 20 m.
- 3.- El fondo edificable, solo podrá ser medido desde la alineación de calle en caso de ser solar de frente, o en dos calles de ser solar de esquina.

*Artículo 285.- Altura de la Edificación*

1.- N-2a. Ensanche. La altura máxima de la edificación será de 9,50 m (Pb+2) desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la última planta, medido en el punto medio de la fachada.

2.- N-2b. Ensanche en ladera. En los solares con alineación a dos calles paralelas situadas a distinta cota, se mantendrá la altura máxima de 9.50 m. en la alineación inferior y 6,20 m, en la superior, permitiéndose un retranqueo de volúmenes en las zonas intermedias de forma que la sección de la envolvente del volumen edificado se procure mantener paralelo a la topografía natural.

*Artículo 286.- Condiciones Arquitectónicas*

1.- La composición arquitectónica será libre aunque deberá procurarse que los edificios concuerden lo más posible unos con otros a fin de conseguir una imagen urbana lo más armónica posible.

2.- los materiales en fachada serán los tradicionales quedando los edificios pintados en color blanco o con los colores tradicionales de la cal. Los acabados finales serán lisos y quedan prohibidos los zócalos en fachada con cambio de material, especialmente se prohíbe el uso de azulejos en toda la fachada.

3.- Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos y estar diseñados según el uso tradicional.

4.- A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas. Estos tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.

5.- Las Jambas de los portales y huecos como salientes decorativos y toldos cumplirán las condiciones especificadas en la zona de casco.

*Artículo 287.- Cubiertas*

1.- Las cubiertas podrán ser de teja árabe o terrazos pudiéndose combinar.

2.- En las cubiertas en terraza el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá como máximo 1 m de altura.

00166188

**"AMPLIACIÓN DEL PARAÍSO"****Tercera parte: Zona Residencia Mixta N-3***Artículo 288.- Definición*

1.- Se entiende por Zona Residencial Mixta aquella que está configurada por edificaciones unifamiliares aisladas y adosadas.

*Artículo 289.- Condiciones de solar*

1.- Se considera solar edificable el que tenga una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>.

*Artículo 290.- Condiciones de Uso.*

El único permitido es el residencial con la siguiente compatibilidad:

1.- Uso comercial: Se desarrollarán en locales comerciales independientes y se localizará únicamente en planta baja. El uso de hostelería podrá localizarse en planta baja y primera.

2.- Uso de oficinas: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales, podrán localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

3.- Uso recreativo: Estará localizado únicamente en planta baja y se desarrollará en locales comerciales independientes.

4.- Uso hotelero.

5.- Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales, con excepción del uso industrial de 1ª categoría.

*Artículo 291.- Condiciones de edificación*

1.- La separación mínima a linderos públicos será de 3 m. y a lindero privado será de 2 m. Las edificaciones podrán adosarse a linderos privados previo compromiso entre los propietarios colindantes.

2.- El índice de edificabilidad será de 0,75 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. Y la ocupación máxima del solar será del 60%.

*Artículo 292.- Altura de la edificación*

1.- La altura máxima permitida será de 2 plantas, con una altura máxima de 7 m.

**"AMPLIACIÓN EL HERROJO I"****Zona Residencial Mixta N.3****Definición**

1.- Se entiende por Zona Residencial Mixta aquella que está configurada por edificaciones unifamiliares aisladas y adosadas.

**Condiciones de solar**

1.- Se considera solar edificable el que tenga una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de uso**

1.- El único permitido es el residencial con la siguiente compatibilidad.

2.- Uso comercial: Se desarrollarán en locales comerciales independientes y se localizará únicamente en planta baja. El uso de hostelería podrá localizarse en planta baja y primera.

3.- Uso de oficinas: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales, podrán localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

4.- Uso recreativo: Estará localizado únicamente en planta baja y se desarrollará en locales comerciales independientes.

5.- Uso hotelero.

6.- Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales, con excepción del uso industrial de 1ª categoría.

**Artículo 291.- Condiciones de Edificación**

1.- La separación mínima a linderos públicos será de 3 m. y al lindero privado será de 2 m. Las edificaciones podrán adosarse a linderos privados previo compromiso entre los propietarios colindantes.

2.- El índice de edificabilidad será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima del solar será del 60%.

**Artículo 292.- Altura de la edificación**

1.- La altura máxima permitida será de 2 plantas, con una altura máxima de 7 m.

### "GUADAIZA A"

#### Viviendas unifamiliares Aisladas:

Edificabilidad	0,21 m2./m2.
Ocupación	30%
Separación a linderos públicos y privados	3 mts.
Altura máxima	7 mts.
Parcela mínima	500 m2.

Estas viviendas unifamiliares, se pueden agrupar dos a dos, siempre que exista acuerdo sobre la medianería.

**Viviendas Adosadas Unifamiliares:** Para poder desarrollar un conjunto de viviendas adosadas unifamiliares, la parcela mínima será de 3.000 m2.

Edificabilidad	0,21 m2/m2.
Ocupación	25%
Separación a linderos públicos y privados	3 mts.
Altura máxima	7 mts.
Parcela mínima	3.000 m2.

**"GUADAIZA B"****Zona Residencial Unifamiliar Aislada****Usos:**

Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas en forma de chalets, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, agrícolas, ganaderas y publicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios. Uso Compatible: el de Despachos profesionales y Oficinas técnicas.

**Parcelación:**

La parcela mínima es de 700 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 700 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización y no podrá sobrepasar el nº final de parcelas el nº máximo de viviendas contempladas en la ficha del vigente PGOU.

El nº de parcelas y el nº de viviendas asignado a cada subzona en el cuadro del plano de zonificación, el cual recordamos a continuación:

Subzona:	UE-1	1 vivienda
	UE-2	2 vivienda
	UE-3	3 vivienda
	UE-4	2 vivienda
	UE-5	1 vivienda
	UE-6	1 vivienda
	UE-7	1 vivienda
	UE-8	4 vivienda

**Ocupación:**

La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 25% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes (los cuales no entraran dentro del computo de la ocupación máxima) o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:**

La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cara superior de la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Alturas de Cubiertas:**

Para evitar los problemas de altura de cubierta a partir de los 8 metros de edificación de la cara superior de la misma. La cubierta independientemente de su tipología, no podrá sobrepasar los 2 mt. de altura, por lo tanto la edificación en su totalidad no podrá sobrepasar de los (8+2) 10 metros totales de altura (cubierta incluida) desde el nivel de rasante de la parcela.

#### Rasantes de edificación:

Al igual que en el punto anterior y para evitar interpretaciones de la rasante de cada parcela desde donde se parte para determinar la altura máxima de edificación en las mismas, hemos optado por incluir en este Estudio de detalle de un plano de Rasantes, el cual determina en cada una de las parcelas edificables, cual es la RASANTE (expresada por un nivel de cota) desde donde tenemos que partir para la medición de las alturas máximas edificables. Es decir el nivel de cota de cada una de las parcelas referenciado a un punto existente e inamovible (normalmente situado en un vértice de la parcela) desde el cual podremos edificar nuestra vivienda en consonancia con las limitaciones establecidas en los dos apartados anteriores.

A continuación relacionamos dichas rasantes:

Nº Parcela	Rasante
1	+53,00
2	+47,00
3	+47,00
4	+43,00
5	+43,00
6	+43,00
7	+38,00
8	+39,00
9	+39,00
10	+39,00
11	+38,00
12	+36,50
13	+36,50
14	+36,50
15	+37,50

#### Volumen:

El volumen máximo edificable a cada una de las subzonas será el asignado en el cuadro del plano de Zonificación el cual resumimos a continuación:

Subzona:	UE-1	0,24 m2/m2
	UE-2	0,24 m2/m2
	UE-3	0,24 m2/m2
	UE-4	0,24 m2/m2
	UE-5	0,24 m2/m2
	UE-6	0,24 m2/m2
	UE-7	0,24 m2/m2
	UE-8	0,24 m2/m2

Por lo tanto todas las subzonas y sus correspondientes parcelas tendrán un coeficiente de edificabilidad de 0,34 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados, ni una plaza de garaje por vivienda si se construye cerrada y cubierta siempre que este exenta a la vivienda.

### **Alineaciones y separación a linderos**

Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: la mitad de la altura de edificación, mínimo 3 m.
- Separación a linderos privados: la mitad de la altura de edificación, mínimo 3 m.
- Separación a Reservas de Áreas Libres (zona verdes privadas): 3 m.
- Separación a Reservas de Áreas libres internas en Parcelas edificables: 0 m.

La construcción de la plaza de garaje cerrado se puede adosar a lindero público y privado. A este último siempre que exista acuerdo con el vecino, el cual se tendrá que aportar como documento inseparable del Proyecto básico de la vivienda haciéndose responsable el promotor de su autenticidad y pudiéndose llegar a demoler la edificación si se demostrara la falsedad del mencionado documento.

Se podrán unir edificaciones siempre que exista acuerdo entre colindantes y el mismo este elevado a escritura pública de la cual una copia será facilitada al ayuntamiento a la hora de solicitar la licencia de obra correspondiente.

### **Cercados:**

Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2 m.

### **Muros de Contención**

Tendrán una altura máxima desde la cota del terreno natural donde se ubican de 3 metros si se realiza con Hormigón Armado y de 4 metros si se realizan con piedra natural íntegramente. Se considerarán así solamente los muros que contengan tierras en sus trasdós.

### **Zona Reserva de Áreas Libres Privadas**

#### **Uso:**

Se entenderá por tal al destinado a jardines, zonas verdes privadas de protección a elementos especiales, jardines privativos de las diferentes parcelas, así como instalaciones deportivas al aire libre (piscinas, pista de tenis, etc.). Especialmente se podrán pavimentar parcialmente las zonas que sirvan de acceso rodado y peatonal a las diferentes parcelas desde los viales públicos. Se podrán cercar y vallar así como construir cerramientos de obra y portadas peatonales y de vehículos incluso muros de contención.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pasos peatonales y de vehículos.

**Cercados:**

Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrán tener una altura superior a 2 m.

**Muros de Contención**

Tendrán una altura máxima desde la cota del terreno natural donde se ubican de 3 metros si se realiza con Hormigón Armado y de 4 metros si se realizan con piedra natural íntegramente. Se considerarán así solamente los muros que contengan tierras en sus trasdós.

### "AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL"

### "AMPLIACIÓN HORNO DE LA MIERA A"

**"EL PARAÍSO II"****Ordenanza 1ª "Zona Residencial"**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares agrupada, en hilera, maclada o escalonada, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres.

Las parcelas se destinarán a viviendas plurifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 400 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 60% de la parcela.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 8 mts. hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 25% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Especial.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

Separación a linderos públicos: 3 m.  
Separación a linderos privados: 3 m.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

No podrá tener una altura superior a 2 m.  
La parte baja, o zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 m.  
El resto, hasta una altura máxima total de los 2 m., estará constituido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.  
El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

**Condiciones estéticas:** la composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

**Condiciones de las construcciones:**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuará en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a).- Ajardinado totalmente.
- b).- Arbolado con suelo de tierra.
- c).- Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d).- Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc.).
- e).- Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f).- Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc.

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

**Ordenanza 2ª "Áreas Libres"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos, edificaciones al servicio de las áreas libres, y cuyo volumen se asigna en la ficha de características.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizará la tala de árboles.

**Ordenanza 3ª "Sistema Local de Equipamiento"**

**Equipamiento Deportivo**

**Uso:** Edificaciones propias de servicio de equipamiento deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc... En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en la ficha de características del sector (plano de zonificación).

**Alineaciones y Separación a Linderos:** Separaciones a calles y linderos de 3 m.

**Aparcamientos:** Se ubicarán 2 aparcamientos en la parcela de equipamiento deportivo.

**Cerramientos:** Condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Se observarán normas análogas a los casos anteriores.

#### **Equipamiento Escolar**

**Usos:** Edificaciones para centros docentes de E.G.B., BUP, Preescolar, universitario o escuela privada.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo 21.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las separaciones a calles de 2 mts. separaciones a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>., construidos.

**Cerramientos:** Se observarán las mismas normas del Artículo 23.

**Cerramientos:** Condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

#### **Ordenanza 4ª "Red Viaria y Aparcamientos"**

**Uso:** Público

**Edificabilidad:** Ninguna

00166188



**"PUERTO DEL ALMENDRO"****Normas Reguladores de la Edificación**

Las condiciones para cada zona, que a continuación del presente apartado, se expresan, se establecen mediante una normativa de carácter general y particular referidas según determina el PGOU. a:

Condiciones de volumen e higiénicas.  
Condiciones de uso y  
Condiciones estéticas.

**Equipo****Condiciones de volumen e higiénicas**

Parcela mínima	10.000 m2.
Ocupación máxima sobre la parcela	10%
Altura máxima	2 plantas 6 m.
Edificabilidad	0,2 m3/m2.

**Condiciones de Uso**

Instalaciones recreativas.  
Parques y jardines  
Sendas peatonales  
Calles o plazas  
Garajes y aparcamientos

**Condiciones estéticas**

Libertad de composición.

**Núcleos:****Condiciones de volumen e higiénicas**

Parcela mínima	200 m.
Ocupación máxima sobre parcela	40%
Altura máxima	3 plantas 9 m. (Edf. diferenciada 15 m.)
Edificabilidad	1,84 m3/m2.

**Condiciones de Uso:**

- Vivienda unifamiliar (Aislada, adosada, agrupada)
- Vivienda plurifamiliar, en cuyo caso se aplicarán las normas que se definen en el artículo 6.1 LAS EDIFICACIONES DIFERENCIADAS. (Residencial GRADO B, un edificio cada 25 Ha. suelo Ordenado).
- Comercial-cívico y cultural.
- Condiciones estéticas.  
Libertad de composición.

**Parcelas:**

ZR.1

00166188

**- Condiciones de volumen e higiénicas**

Parcela mínima	3.000 m <sup>2</sup> .
Ocupación de parcela	20%
Altura máxima	2 plantas 6 m.
Edificabilidad	0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .
Separación a linderos	3 m.
Condiciones de uso.	

**- Viviendas unifamiliares aisladas.****- Condiciones estéticas.**

El tradicional de la zona.

**ZR.2****- Condiciones de volumen e higiénicas**

Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup> .
Ocupación parcela	35%
Altura máxima	2 plantas 6 m.
Edificabilidad	1,94 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .

**- Condiciones de uso.**

Vivienda unifamiliar (Aislada, adosada o agrupadas).

**"CERRO ARTOLA"****Ordenanzas Particulares****Ordenanza Edificaciones Aisladas (AIS)****Definición**

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

**Condiciones del solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de uso**

El único uso permitido será el residencial.

**Condiciones de la edificación**

- 1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
- 2.- La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 m.
- 3.- el índice de edificabilidad será de 0,3 m<sup>2</sup>. de edificación por cada m<sup>2</sup>. de solar.
- 4.- La ocupación máxima de parcela será del 30%.
- 5.- La altura máxima será de dos plantas, con un límite de 8 m.

**Ordenanza de Edificación en Bloque (BLQ)****Definición**

Se entiende por Edificación en Bloque aquella que está configurada por edificaciones plurifamiliares en altura.

**Condiciones del Uso**

Las condiciones de uso que afectan al solar, son las mismas que afectan a la zona del casco.

**Condiciones de la edificación**

- 1.- Se establece un índice de edificabilidad de 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2.- La profundidad máxima edificable cumplirá las siguientes condiciones:
  - a).- En planta de viviendas el fondo será de 16 m. pudiendo llegar a la ocupación total de la parcela en planta baja.
  - b) El fondo edificable será medido desde la alineación de calle a la que el solar de frente o a dos calles en caso de solar de esquina.

**Altura máxima de la edificación**

00166188

1.- La altura máxima será de Plan Baja más dos (PB + 2), 9,5 m. medidos desde la acera en el punto más bajo del solar hasta la cara inferior del último forjado, esta cota de cornisa se respetará para todo el solar, independientemente de que cambie la cota de la calle.

2.- Por encima de la altura máxima se permite la construcción de un ático con un retranqueo de 3 m. respecto a la alineación de fachada.

3.- En lo relativo a vuelos y salientes en fachadas, composición de huecos, materiales y cubiertas, el solar queda sujeto a las ordenanzas que afectes a la zona del casco.

### **Ordenanza de Edificación Comercial (CO).**

#### **Definición.**

Se define como Zona Comercial (CO), aquella que sustenta edificaciones generalmente exentas, alineadas o no, destinadas a usos terciarios.

#### **Condiciones de Uso**

Uso dominantes: terciario en sus clases de Comercial, Oficinas, Hotelero y Sala de Reunión.

#### **Condiciones de la Edificación**

Parcela mínima edificable: se establece una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima que se permite en cada parcela será la establecida en el Cuadro de Características.

La ocupación máxima será de 70%.

#### **Altura máxima**

La altura máxima será de 2 plantas (PB + 1), 7,5 mts. medidos desde la acera hasta la cara inferior del último forjado.

Por encima de la altura máxima se permiten torreones con una altura máxima total de 10,50 mts.

#### **Separación a linderos**

La separación a linderos privados será de 3 mts.

La edificación podrá alinearse a vial en toda su fachada o parcialmente, dejando retranqueos a modo de pequeñas plazas, soportales, aparcamientos, etc.

**"HORNO DE LA MIERA"****Ordenanzas Particulares**

## Unifamiliares Aisladas:

- Uso permitido el residencial.
- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
- Parcela mínima 1.000 m2. (salvo en la parcela 10 que será de 700 m2.).
- Separación mínima a linderos tanto públicos como privados será de 3 mts.
- El índice de edificabilidad será de 0,25 m2. de edificación por cada m2 de solar.
- La ocupación máxima de la parcela será del 25%.
- La altura máxima será de dos plantas con un límite de 7 metros.

## Plurifamiliares: (tan solo en la parcela 12)

- Uso permitido el residencial.\*
- La edificación será de vivienda plurifamiliar.
- Parcela mínima 1.000 m2.
- Separación mínima a linderos tanto públicos como privados será de 3 mts.
- El índice de edificabilidad será de 0,50 m2. de edificación por cada m2 de solar.
- La ocupación máxima de la parcela será del 50%.
- La altura máxima será de tres plantas con un límite de 10 metros.

\* como uso compatible exclusivamente en la parcela 12 se contempla el Hotelero y Unifamiliar Aislada.

**"EL CAPITÁN"****Zona Residencial Mixta N-3****Definición**

1.- Se entiende por Zona Residencial Mixta aquella que está configurada por edificaciones unifamiliares aisladas, adosadas y plurifamiliares.

**Condiciones de Solar**

1.- Se considera solar edificable el que tenga una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de Uso**

- 1.- El único permitido es el residencial con la siguiente compatibilidad:
- 2.- Uso comercial: Se desarrollarán en locales comerciales independientes y se localizará únicamente en planta baja. El uso de hostelería podrá localizarse en planta baja y primera.
- 3.- Uso de oficinas: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales, podrá localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.
- 4.- Uso hotelero.
- 5.- Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales, con excepción del uso industrial de 1ª categoría.

**Condiciones de Edificación**

- 1.- La separación mínima a linderos públicos será de 3 m, y a lindero privado será de 2 m. Las edificaciones podrán adosarse a linderos privados previo compromiso entre los propietarios colindantes.
- 2.- El índice de edificabilidad será de 0,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y la ocupación máxima del solar será del 25%.

**Altura de la Edificación**

- 1.- La altura máxima permitida será de 2 plantas, con una altura máxima de 7 m.

**Zona Residencial N-6****Definición**

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

**Condiciones del Solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 800 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de Uso**

El único uso permitido será el residencial

**Condiciones de la Edificación**

- 1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
- 2.- La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 m.
- 3.- El índice de edificabilidad será de 0,25 m<sup>2</sup>. de edificación por cada m<sup>2</sup>, de solar.
- 4.- La ocupación máxima de la parcela será del 30%.
- 5.- La altura máxima será de dos plantas, con un límite de 7 m.
- 6.- Se podrá construir una plaza de garaje cubierta y cerrada por cada parcela sin que su edificabilidad computa en la suma total de la misma. Dicha plaza se podrá aislar de la edificación principal y adosarse a linderos públicos y privados con consentimiento del vecino.

**Zona Comercial****Definición**

Estará constituido por edificaciones aisladas o agrupadas.

**Condiciones del solar**

Parcela mínima 1.000 m<sup>2</sup>.s.

**Condiciones de uso**

El único uso permitido será el terciario, destinado a comercial y oficinas. Como uso compatible se admite el Hotelero.

**Condiciones de la Edificación**

Las mismas que en las viviendas Plurifamiliares.

## "EL CERROJO"

**Ordenanza Particular de la zona Residencial en viviendas Unifamiliares aisladas****Ámbito**

El ámbito de actuación para la aplicación de esta ordenanza, es el relativo al definido como tal en el plano de calificación de este plan parcial, en las manzanas grafiadas como 1, 2, y 3.

**Tipología de Edificación**

Edificación exenta en parcela individualizada, separada de los linderos tanto públicos como privados.

**Uso**

El uso principal y exclusivo que es el residencial en régimen de propiedad vertical para vivienda unifamiliar.

Como usos complementarios, se admiten el aparcamiento y zonas verdes privadas.

**Parcela mínima**

La parcela mínima indivisible, sobre la cual se podrá verificar con la aplicación de esta ordenanza en la expresada en el plano de calificación de este plan parcial, que corresponde a la siguiente:

Nº MANZANA	Uso	SUPERFICIE. MANZANA	Nº PARCELA	SUPERFICIE PARCELA
1	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS	16.714,97	1	1.149,51
			2	1.077,51
			3	1.487,32
			4	1.294,73
			5	1.102,48
			6	1.107,93
			7	1.116,82
			11	1.091,27
			12	1.150,00
			13	1.037,66
			14	1.325,43
			15	1.454,52
			16	1.254,48
27		1.065,31		
2		23	1.445,37	
		24	1.431,44	
		25	1.440,60	
		26	1.496,46	
3		8	1.485,32	
		9	1.360,61	
		10	1.376,73	
		17	1.573,05	
	18	1.111,31		
	19	1.347,55		
	20	1.579,57		
	21	1.655,45		
22	1.791,57			

00166188

Si se plantea una redistribución de parcelas, la superficie mínima edificable es de 1.000 m<sup>2</sup>. de suelo neto.

### Edificabilidad máxima

La edificabilidad sobre parcela será la que se expresa en el cuadro siguiente en función de la manzana y del tipo de parcela; con el siguiente techo edificable por parcela:

Nº MANZANA	Uso	SUPERFICIE. MANZANA	Nº PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICAB.	TECHO
1	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS	16.598,98	1	1.149,51	0,282	324
			2	1.077,51	0,282	304
			3	1.487,32	0,282	419
			4	1.294,73	0,282	365
			5	1.102,48	0,282	311
			6	1.107,93	0,282	312
			7	1.116,82	0,282	315
			11	1.091,27	0,282	308
			12	1.150,00	0,282	324
			13	1.037,66	0,282	293
			14	1.325,43	0,282	374
			15	1.454,52	0,282	410
			2	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS	5.894,74	16
27	1.065,31	0,282				300
23	1.445,37	0,283				409
24	1.431,44	0,283				405
3	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS	13.312,28	25	1.440,60	0,283	408
			26	1.496,46	0,283	423
			8	1.485,32	0,282	419
			9	1.360,61	0,282	384
			10	1.376,73	0,282	388
			17	1.573,05	0,282	444
			18	1.111,31	0,282	313
			19	1.347,55	0,282	380
			20	1.579,57	0,282	445
			21	1.655,45	0,282	467
22	1.791,57	0,282	505			

### Ocupación máxima de la edificación en parcela

En cualquiera de las parcelas sujetas a la aplicación de esta ordenanza, la ocupación máxima de la edificación será del 30% de la superficie neta de la parcela.

### Altura máxima de la Edificación

La altura máxima de la edificación sería de planta baja más una planta, ó 7 m, medido en cualquier punto del terreno de la parcela ya construida.

### Separación a linderos

La separación mínima de la edificación al interior, públicos y privados será de 5 m.

### Vallas y cerramientos

Las vallas y cerramientos de la parcela se construirán hasta una altura máxima de 2,50 m.

**Aparcamientos interiores a parcela**

En el interior de cada parcela destinada a viviendas unifamiliares aisladas, se dispondrá plaza de aparcamiento en garaje cubierto o descubierto, con un mínimo de dimensión por plaza de 2,20 por 4,50 m.

Estas plazas de aparcamiento no computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

El mínimo de plazas de aparcamiento por parcela ira en función del techo edificable de la misma, exigiéndose al menos una plaza por cada 300 m<sup>2</sup>, edificables con la siguiente disposición:

- 1 plaza para menos de 300 m<sup>2</sup>, construidos.
- 2 plazas para más de 300 m<sup>2</sup>, construidos y hasta 600 m<sup>2</sup>, construidos.
- 3 plazas para más de 600 m<sup>2</sup>, construidos.

**Muros de contención**

Se podrán realizar muros de contención de piedra natural que alcancen una altura máxima de 6 metros y nunca sobrepases la cota de coronación de los mismos la cota de rasante de acceso principal de la parcela.

Los muros de cerramiento y contención de parcela se retranquearán al menos 70 centímetros de la linde de la misma.

**Porches**

Los porches no computarán a efectos de edificabilidad total si estos están abiertos en tres de sus caras.

**Ordenanzas Particulares de la zona Residencial de Viviendas Agrupadas****Ámbito y desarrollo**

El ámbito de actuación para la aplicación de esta ordenanza, es el relativo al definido como tal en el plano de calificación de este plan parcial, en la manzana grafiada como número 4.

El desarrollo previsto para esta manzana está sujeto a la tramitación y aprobación del correspondiente estudio de detalle que habrá de cumplimentar lo requerido, en el punto de esta memoria.

**Tipología de edificación**

Las edificaciones adosadas y agrupadas podrán tener carácter de edificación escalonada para adaptarse al terreno.

**Usos**

El uso principal será el residencial de viviendas, admitiéndose la mezcla de régimen plurifamiliar y unifamiliar.

Como usos complementarios, se admiten los siguientes:

Aparcamiento.

Zonas verdes privadas.

Hostelería comercial y oficinas, solo en planta baja y no más del 10% del techo máximo edificable en la manzana.

#### **Parcela mínima**

La parcela mínima coincide con la manzana ordenada por este uso, cuya superficie neta es de 22.050 m<sup>2</sup>, de suelo.

No obstante se admiten segregaciones en submanzanas, cuya superficie mínima será de 8.000 m<sup>2</sup>. Para lo cual, ello habrá de determinarse en el estudio de detalle, de manera que se garantice las conexiones de la infraestructura interior de la manzana, y la óptima localización de las edificaciones.

#### **Edificabilidad neta máxima**

La edificabilidad neta sobre la superficie de la manzana ordenada será de 0,417 m<sup>2</sup>.T./m<sup>2</sup>.s. Con un techo máximo edificable de 9.193 m<sup>2</sup> construibles.

En el supuesto de segregaciones en submanzanas, se mantendrán los criterios de edificabilidad neta y se garantizará el techo máximo edificable ordenado.

#### **Ocupación máxima de edificación**

La ocupación máxima de la edificación será del 25% de la superficie neta de la manzana (o submanzana en su caso).

#### **Altura máxima de la edificación**

La altura máxima de la edificación será en todos los casos de planta baja más una planta, ó 7 m, medidos en cualquier punto del terreno interior de la manzana ya urbanizada. Se admiten no obstante, en las agrupaciones de edificaciones, una planta de ático en parte de aquella, no ocupando más del 75% de la ocupación en planta de la edificación, y con una altura máxima de 3,00 m sobre la altura reguladora, anteriormente expresada.

#### **Distancia entre edificaciones en una misma manzana**

Las edificaciones agrupadas en lotes se separarán una de otra un mínimo de 5 m.

#### **Separación a linderos**

La separación de las edificaciones a linderos públicos o privados será como mínimo de 5 m.

#### **Vallas y cerramientos**

Se crearán vallas y cerramientos en los linderos públicos y privados, salvo en el frontal de la manzana con el vial rodado que le da acceso. Y

ello, para establecer un contacto con zonas verdes, en otras edificaciones próximas al vial y al propio vial.

Las vallas y cerramientos restantes se ejecutarán hasta una altura de 2,50 m siendo hasta 1 m, de altura de obra y el resto (1,50 m) de constitución vegetal con elementos de seguridad.

#### **Aparcamientos interiores a la manzana**

En el interior de la manzana se dispondrán plazas de aparcamiento en la proporción de una plaza por vivienda (ó 2 por 100 m<sup>2</sup>, construidos de otros usos admitidos) en garaje cubierto o descubierto, con una dimensión mínima de plaza de 2,20 por 4,50 m, así como los viales interiores de acceso con una proporción mínima de 20 m<sup>2</sup>. por plaza, incluyendo acerados, zona de maniobra, etc. Ello habrá de ordenarse y justificarse en el estudio de detalle correspondiente.

#### **Ordenanza Particular de la zona Deportiva Complementaria**

##### **Ámbito**

El ámbito de actuación para la aplicación de esta ordenanza que es el definido en el plano de calificación de este plan parcial, grafiado como AL.P.DC. Área libre privada deportiva complementaria.

##### **Uso**

El uso previsto es complementario de la actividad turística recreativa tal como:

Albergue equino para rutas de caballo.  
Centro de senderismo, etc.

##### **Parcela mínima**

La prevista en el plano de calificación 33.485 m<sup>2</sup>, de suelo.

##### **Edificabilidad neta máxima**

La edificabilidad neta será de 0,0038261 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un techo máximo edificable de 128 m<sup>2</sup> construibles.

##### **Ocupación máxima de la edificación**

La ocupación máxima será del 0,38261%.

##### **Altura máxima de la edificación**

La altura máxima será de una planta ó 4 m.

##### **Separación a linderos**

La separación de la edificación a linderos públicos o privados será de 10 m.

##### **Vallas y cerramientos**

No se determina.

### **Aparcamientos interiores**

Según el uso a que se destine definitivamente, habrá de determinarse un área de aparcamientos abiertos (pueden ser cubiertos) cuya dimensiones y número de plazas se justificará en función del uso.

### **Ordenanza Particular Campo de Golf**

#### **Ámbito**

El ámbito de actuación para la aplicación de esta ordenanza, es el definido en el plano de calificación de este plan parcial, grafiado como AL.P.CG. Área libre campo de golf.

#### **Uso**

El existente, propio del campo de golf.

#### **Instalaciones**

Se admiten las instalaciones existentes, y aquellas que posibiliten una mejora en la explotación comercial de la actividad turístico deportiva del Golf.

### **Ordenanza de Sistema Local de Áreas Libres**

Se establece una ordenanza de aplicación para este sistema local, diferenciados según las distintas zonas que lo compone de:

#### **Ordenanzas para las zonas de jardines y área de juego**

##### **Usos**

El uso dominante será el de zona verde, que es la destinada al esparcimiento al aire libre, mediante plantación de arbolado y jardinería, o simple pavimentación en determinados espacios de paseo un encuentro con senderos o áreas peatonales.

Se considera tolerado o compatible el uso deportivo, que deberá ocupar un máximo del 10% de la superficie total, y sobre el que podrá solicitarse concesión administrativa. No obstante, el uso deportivo que pudiera instalarse no provocará interrupciones visuales del sistema de áreas libres, y no formará un espacio cerrado y acotado con vallas de obra que constituyan una ruptura en el carácter continuo de la zona verde.

Son incompatibles o prohibidos el resto de los usos.

##### **Edificabilidad**

Esta área se considera inedificable. Únicamente para el uso deportivo compatible se permite una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

00166188

**Ordenanzas del Sistema Local de Equipamientos****Uso**

Los suelos destinados a sistema de equipamiento comunitario y tendrá los usos que establecen las normas subsidiarias y que corresponden a:

Educativo: comprendiendo los centro educativos para cualquier nivel de enseñanza, tales como: guardería, EGB, BUP, formación profesional universidad popular, instituto politécnico, centro de educación especial, escuela de idiomas.

Deportivo: comprendiendo los centros deportivos y intensiva ya fueren edificados como a cielo abierto.

Cultural y social: comprendiendo los usos culturales, religiosos, de alojamiento comunitario (residencia de ancianos, ciudad de tiempo libre), asociativo (club social)... etc.

**Condiciones de edificación**

- Panel uso educativo
  - Edificación exenta
  - Edificabilidad neta sobre parcelas máxima de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima: planta baja más una planta.
  - Separación a linderos: ½ altura de la edificación
- Para el uso deportivo
  - Edificación exenta.
  - Edificabilidad neta sobre parcela máximo de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima: planta baja más una planta.
  - Separación a linderos ½ altura de la edificación.

En el caso de ubicarse pabellones deportivos cubiertos, la altura permitida de la edificación, será aquella que la instalación requiera.

En las zonas deportivas no cubiertas, donde la actividad deportiva se desarrolla al aire libre, podrá disponerse de pequeñas instalaciones para la guarda de material, vestuarios, vigilancia y conservación.

- Para uso cultural y social

En la orden en lo relativo al tipo de edificación, y separación a linderos no se establecen normas sino que será en función de las necesidades del tipo de equipamiento.

  - Edificabilidad neta sobre parcela, máximo de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima: planta baja más una planta.

**Ordenanzas de Sistema Local Viario****Usos**

El uso dominante y exclusivo es el de red viaria.

### Edificabilidad

Se prohíbe la edificación con carácter permanente. Las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los servicios técnicos municipales.

00166188

**“LA ALQUERÍA”****ORDENANZAS REGULADORAS****Unifamiliar Aislada (U.A.)****Definición:**

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

**Condiciones del Solar.**

La parcela mínima tendrá una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de Uso**

El único uso permitido será el residencial.

**Aparcamiento**

Se reservará obligatoriamente dos plazas de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

**Condiciones de la Edificación**

La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.

La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.

El índice de edificabilidad será de 0,192 m<sup>2</sup> de edificación por cada m<sup>2</sup> de solar.

La ocupación máxima de la parcela será del 30%.

La altura máxima será de 2 plantas con un límite de 7 m.

**Disposición de la Edificación**

Un solo edificio

**Unifamiliar Pareada (U.P.)****Definición**

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares que comparten una pared medianera con otra vivienda, quedando sus otras tres fachadas exentas.

**Condiciones del solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 400 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de Uso**

El único uso permitido será el residencial.

**Aparcamiento**

00166188

Se reservará obligatoriamente una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

**Condiciones de la Edificación**

La edificación será de vivienda unifamiliar adosada por parejas.  
La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.  
El índice de edificabilidad será de 0,255 m<sup>2</sup>. de edificación por cada m<sup>2</sup>. De solar.  
La ocupación máxima de la parcela será del 40%.  
La altura máxima será de 2 plantas con un límite de 7 m.

**Pueblo Mediterráneo (P.M.)****Definición**

Se entiende por pueblo Mediterráneo aquella edificación que está configurada por edificaciones plurifamiliares en altura.

**Condiciones de Uso**

El único uso permitido será el residencial.

**Aparcamiento**

Se reservará obligatoriamente una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

**Condiciones de la Edificación**

La separación mínima a linderos públicos y privados será de 5 metros.  
Separación entre edificios dentro de la misma parcela será mayor de la mitad de la altura del edificio.  
El índice de edificabilidad será de 0,210 m<sup>2</sup>. de edificación por cada m<sup>2</sup> de solar.  
La ocupación máxima de la parcela será del 40%.  
La altura máxima será de 3 plantas más ático con retranqueo de 3 m con un límite de 9,2 m.

**Comercial (CO.)****Definición**

Estará constituido por edificaciones aisladas o agrupadas.

**Condiciones del Solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 400 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de Uso**

El único uso permitido será el terciario, destinado a comercial y oficinas.

**Aparcamiento**

Se reservará obligatoriamente una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable dentro de la parcela.

**Condiciones de la Edificación**

La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.

Separación mínima entre edificaciones de una misma parcela será mayor de la mitad de la altura de las edificaciones.

El índice de edificabilidad será de 0,622 m<sup>2</sup>. de edificación por cada m<sup>2</sup> de solar.

La ocupación máxima de la parcela será del 50%.

La altura máxima será de 2 plantas con un límite de 7 m.

**Deportivo (E.D.)****Definición**

Estará constituido por instalaciones lúdicas y/o deportivas de diversa índole, así como de pequeñas edificaciones auxiliares a estas caracterizadas por la libertad de composición y volumetría.

**Condiciones de la edificación**

La separación mínima a lindero público será de 5 metros.

La separación mínima a lindero privado será de 3 metros.

Separación mínima entre edificaciones de una misma parcela será mayor de la mitad de la altura de las edificaciones y nunca inferior a 3 m.

La altura máxima será de 2 plantas con un límite de 7 m.

### "ATALAYA HILL CLUB"

**"RESERVA ALCUZCUZ"****Ordenanzas Regulatoras****Zona de viviendas unifamiliares aisladas UE**

Definición: Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

Condiciones de Solar: La parcela mínima tendrá una superficie de 3.000 m<sup>2</sup>.

Condiciones de Uso: El único uso permitido será el residencial.

Condiciones de la Edificación:

- 1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada-
- 2.- La separación mínima a linderos públicos y privados será de 5 m.
- 3.- El índice de edificabilidad será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 4.- La ocupación máxima de parcela será del 15%.
- 5.- La altura máxima será de dos plantas, con un límite de 7 m.

Muros de contención:

La altura máxima para los muros de contención de tierras será de 4,5 metros, medidos a partir de la cota natural del terreno. Si fuera necesario salvar más altura, se escalonarán dejando una distancia mínima de 3,00 m.

Cuando la pendiente de los terrenos sea superior al 50% los muros de contención interiores a las parcelas podrán llegar hasta los 6,00 metros siempre que respeten el retranqueo de 5,00 m a las parcelas colindantes.

En los linderos públicos la altura máxima será de 4,50 m.

**Zona de viviendas plurifamiliares, Núcleo de Alta Densidad NC-AD**

Definición:

- 1.- Está constituida por aquellas zonas destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas unifamiliares adosadas, superpuestas o macladas o por viviendas plurifamiliares caracterizadas por una composición volumétrica movida en altura.

Condiciones de uso

- 1.- Se permiten los usos de vivienda unifamiliar adosada, agrupadas y plurifamiliares, así como el uso hotelero en todas las clases y categorías.

Condiciones de la edificación

- 1.- Densidad de suelo por vivienda: en el cuadro de características se fija el nº de viviendas para cada parcela.

- 2.- Actuación mínima: 3.000 m<sup>2</sup>.
- 3.- Edificabilidad máxima: en el cuadro de características se fija la edificabilidad máxima para cada parcela.
- 4.- La ocupación máxima será del 50% del total de la parcela.
- 5.- La altura máxima será de PB + 2 pl. ó 9,20 m, medidos de acuerdo con el criterio del PGOU. de Benahavís.  
Por encima de la altura máxima se permite la construcción de un ático con un retranqueo de 3 m respecto a la alineación de fachada. También se permite el aprovechamiento bajo cubierta, con una pendiente máxima de 35 grados, no superando en ningún caso la edificabilidad máxima permitida.
- 6.- Separación a linderos: los edificios podrán agruparse libremente, manteniendo una distancia mínima a linderos públicos y privados de 5 m.
- 7.- Separación entre edificios: los conjuntos podrán agruparse, conectándose entre sí mediante arcos o elementos tradiciones de unión.
- 8.- Aparcamientos: una plaza por vivienda.

#### Muros de contención:

La altura máxima para los muros de contención de tierras será de 4,5 metros, medidos a partir de la cota natural del terreno. Si fuera necesario salvar más altura, se escalonarán dejando una distancia mínima de 3,00 m.

Cuando la pendiente de los terrenos sea superior al 50% los muros de contención interiores a las parcelas podrán llegar hasta los 6,00 metros siempre que respeten el retranqueo de 5,00 m a las parcelas colindantes.

En los linderos públicos la altura máxima será de 4,50 m.

#### Equipamiento cívico EQ

Uso y dominio privado.

#### Definición:

Son aquellos terrenos que permiten actividades de servicios tal como indica los art. 12-2-2.1 del PGOU Modificado de Benahavis.

#### Condiciones de uso

Se permiten los usos cívicos siguientes:

- Hotelero
- Administrativo
- Sanitario
- Religioso
- Social
- Servicios Generales.

#### Condiciones de la edificación

Parcela mínima 500 m<sup>2</sup>.  
Ocupación máxima sobre parcela 50%

00166188

Altura máxima	PB+1: 2 plantas (7 m).
Edificabilidad máxima	0,635 m2/m2.
Separación a linderos	6 mts/25 mts. a borde CC-339
Separación entre edificios	7 mts.
Aparcamientos	1 plaza cada 50 m2 de edificación.

**Equipamiento comercial ECO****Uso y dominio privado.****Definición**

La zona comercial es aquella en que se disponen edificaciones generalmente exentas, alineadas o no, destinados a usos terciarios.

**Condiciones de Uso**

El uso permitido será el comercial, con la posibilidad de los usos siguientes:

- Oficinas
- Hostelería: cafés, bares y restaurantes.
- Recreativo: cines, casino, billares, boleras, etc, siempre que disponga en planta baja o en edificios exclusivos.
- Pequeños talleres Artesanía.
- Abastecimiento.

**Condiciones de la Edificación:**

Parcela mínima	500 m2.
Ocupación máxima sobre parcela	50%
Altura máxima	PB+1: 2 plantas (7 m).
Edificabilidad máxima	0,635 m2/m2.
Separación a linderos	3 mts/25 mts. a borde CC-339
Separación entre edificios	6 mts.
Aparcamientos	1 plaza cada 50 m2 de edificación.

**Equipamiento Deportivo EDV****Uso y dominio privado.****Condiciones de uso**

Se permiten los usos deportivos tanto al aire libre como en interior, así como las instalaciones complementarias a tal uso.

**Condiciones de la Edificación**

Parcela mínima	5.000 m2.
Ocupación máxima sobre parcela	10%
Edificabilidad máxima	0,16 m2/m2.
Separación a linderos	libre
Separación entre edificios	5 mts.
Aparcamientos	1 plaza cada 50 m2 de edificación.

**Equipamiento Escolar EE.****Uso y dominio público.****Condiciones de Uso**

Los permitidos son el docente destinado a Preescolar, E.G.B. y los educativos en general.

**Condiciones de la edificación**

Parcela mínima	5.000 m2.
Ocupación máxima sobre parcela	30%
Altura máxima	PB+1: 2 plantas (7 m).
Edificabilidad máxima	0,30 m2/m2.
Separación a linderos	3 mts
Separación entre edificios	3 mts.
Aparcamientos	1 plaza cada 50 m2 de edificación.

**“LA COJA”****Ordenanzas Particulares de la Vivienda Agrupada****Definición y uso de la vivienda agrupada**

Está constituida por aquellas zonas de este planeamiento destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, adosadas, superpuestas o macladas, o por viviendas plurifamiliares, caracterizadas por una composición volumétrica movida y un diseño arquitectónico inspirado en la arquitectura popular mediterránea, definidos por pasaje, calles, plazas interiores, torreones, azoteas, edificaciones aterrazadas o escalonadas, etc. Permittedose una gran flexibilidad de diseño y variedad de programas de viviendas.

**Uso y dominio privado.***Subzonas*

Se establecen dos subzonas (AGR-1 y AGR-2).

**Condiciones de Edificación**

1. Parcela mínima: No se fija.
2. Actuación mínima: No se fija. (Pudiendo ser inferior a la unidad zonal, por lo que se permite expresamente la actuación por fases).
3. Edificabilidad máxima: 0,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> AGRU-1; 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> AGRU-2.

Del techo edificable correspondiente a la zona AGRU-2 (18.717,82 m<sup>2</sup>t.) se deberán destinar 2150,00 m<sup>2</sup>t. a uso comercial obligatoriamente y el resto a uso residencial (18.467,82 m<sup>2</sup>t).

4. Ocupación máxima: 50%.
5. Altura máxima: 10 metros. Número de plantas. 3 plantas (PB +2).
6. Separación a linderos: Los edificios podrá agruparse libremente.
7. Conexión entre edificios: Los conjuntos podrán agruparse conectándose entre si mediante arcos o elementos tradicionales de unión.
8. Densidad máxima: Zona AGRU-1 : 12 viviendas. Zona AGRU-2: 104 viviendas.
9. Aparcamientos interiores: Zona AGR-1: 22 plazas. Zona AGR-2: 161 plazas.

**Condiciones de Uso.**

00166188

Se permiten los usos de vivienda unifamiliar aislada o pareada, unifamiliar adosada, agrupadas o plurifamiliares.

También se permiten los usos de equipo social, cultural, sanitario, religioso y administrativo, comercio, oficinas, hoteles, espectáculos e instalaciones deportivas y diversiones, centro de enseñanza, guarderías y pequeños talleres artesanales.

En la zona AGRU-2 será obligatorio destinar a uso comercial la edificabilidad prevista en el Cuadro de Zonificación.

#### **Condiciones estéticas**

Se podrá especial esmero en la composición y formas de las fachadas, cubiertas, materiales, elementos de cerrajería, carpintería, pintura, etc., en su forma, calidad, color y textura, pudiendo el ayuntamiento y la promotora o comunidad de propietarios imponer condiciones especiales en este sentido. En todo caso serán obligatorias las siguientes disposiciones:

- Las cubiertas estarán formadas exclusivamente por teja árabe curva, preferiblemente viejas en cobijas, con una pendiente mínima del 35%.
- Las rejas serán de hierro forjado y diseño sobrio, según las normas tradicionales.
- Los huecos serán de disposición vertical. Las carpinterías exteriores no podrán ser en ningún caso de aluminio anodizado en su color o bronce, permitiéndose solo las lacadas de color blanco, verde o azul. Se prohíben las persianas enrollables embutidas en obra debiéndose utilizar contraventanas o persianas fraileras o mallorquinas en las fachadas exteriores, como elementos de obra autorizados.
- Los aleros conservarán las dimensiones y disposiciones tradicionales, limitándose los vuelos a 50 cm.
- En pavimentos de calles y plazas se prohíben los materiales pulimentados como mármol y terrazo. Se recomiendan para éstos el uso de materiales pétreos, empedrados y cerámicas rústicas pudiéndose combinar libremente.

#### **Disposición de la edificación**

La edificación será preferentemente no alineada y libre, por lo que el Ayuntamiento podrá requerir, en casos justificados, con carácter previo a la solicitud de licencia de obra, la tramitación y aprobación de un estudio de detalle que defina los siguientes aspectos:

- El número de alojamientos propuestos, que no podrá superar la densidad máxima de viviendas permitidas para la zona.
- Alineaciones de las fachadas y rasantes de la edificación.
- Composición de volúmenes.
- Ordenación y tratamiento del espacio libre de edificación diferenciando las zonas comunes de las privativas de cada vivienda o local.
- Delimitación de accesos y aparcamientos.

Dichos Estudio de Detalle no será exigible cuando se actúe por parcelas, excepto cuando se actúe por zonas completas. Las hileras de

edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 40 m. 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.

### **Ordenanzas Particulares del Equipamiento Privado Comercial y Social**

#### **Definición**

Son aquellos terrenos que permiten actividades de servicios y ocio fundamentalmente, con muy baja densidad edificatoria.

Uso y dominio privado.

#### **Condiciones de Edificación**

1. Parcela mínima: No se fija. El equipamiento comercial se localizará dentro de la zona AGRU-2 pudiendo constituir parcela independiente.
2. Edificabilidad mínima: 250,00 m<sup>2</sup> para uso comercial.
3. Alturas: 7 m. Número de plantas 2 (PB+1).
4. Separación a linderos: 5 m. (en su caso).
5. Separación entre edificios: 5 m. (en su caso).

#### **Vallas y muros de contención**

En pistas deportivas al aire libre se permitirá la instalación de vallas de mayor altura siempre que sean diáfanas en su totalidad.

#### **Condiciones de Uso**

Se permitirán los usos comerciales y sociales, así como el uso deportivo, con las edificaciones complementarias y necesarias para el uso, cuidado y mantenimiento de las mismas. Las actividades deportivas se podrán disponer al aire libre o en interiores.

Se permiten también los usos cívicos, educativo y cultural.

Se autorizan las instalaciones necesarias para el servicio de la urbanización, tales como depósitos de agua, transformadores eléctricos, etc., a los que se dispondrá de libre acceso para su mantenimiento.

#### **Disposición de la Edificación**

La edificación será de disposición libre, procurando la máxima integración con el paisaje evitando impactos no deseados y falta de coherencia con el ambiente de la urbanización.

### **Ordenanzas Particulares del Equipamiento Privado Hotelero**

#### **Definición**

La zona hotelera es aquella en que se disponen edificaciones generalmente exentas, alineadas o no, destinadas a usos hoteleros y turísticos.

Uso público y dominio privado.

**Condiciones de edificación**

1. Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
2. Edificabilidad máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Ocupación máxima: 75%
4. Altura: 10 m. Número de plantas PB+2.
5. Separación a linderos: 3 m.
6. Separación entre edificios: 5 m.
7. Aparcamientos interiores: 17 plazas (para la totalidad de la zona H).

**Vallas y muros de contención**

Se prohíben las vallas y cerramiento.

En lo referente a muros de contención se atenderá a lo indicado en el punto de las Generalidades.

**Condiciones de uso.**

El uso permitido será el hotelero, con la posibilidad de los siguientes usos:

- Aparthotel, apartamentos turísticos, etc.
- Hostelería: cafés, bares y restaurantes.
- Recreativo: cines, casino, billares, etc, siempre que se disponga en planta baja o Edificios exclusivos.
- Asistencia sanitaria: siempre que no suponga el alojamiento en en los mismos.
- Social.

**Disposición de la edificación**

La disposición de la edificación será libre, estando obligado al cumplimiento de las normas generales de este planeamiento.

**Ordenanzas Particulares del Equipamiento Público****Definición**

Zona de edificaciones exentas destinadas a centros docentes y equipamientos públicos.

Uso dominio y público.

**Condiciones de edificación**

8. Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
9. Edificabilidad máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
10. Ocupación máxima: 50%
11. Altura: 7 m. Número de plantas PB+1.
12. Separación a linderos: 3 m.
13. Separación entre edificios: 3 m.

**Condiciones de uso**

El uso permitido es el docente destinado a preescolar y ESO y uso educativos en general.

Además se admiten todos los usos de equipamiento.

**Disposición de la edificación**

Las edificaciones se dispondrán libremente estando obligadas al cumplimiento de las normas generales de este PPO.

**Ordenanzas Particulares de la Zona Verde Pública****Definición**

Está constituida por aquellas zonas de este planeamiento destinadas a albergar instalaciones y edificaciones propias del funcionamiento de una urbanización residencial, tales como depósitos de agua, transformadores, estaciones de bombeo etc.

No se señalan índices urbanísticos de aprovechamiento, siendo las instalaciones que se realicen consecuencia de la parcela en que implanten y del cumplimiento de las normas generales de la edificación, con especial cuidado a las estéticas que deberán cuidarse con gran atención, para lograr instalaciones dignas e integradas en el ambiente definido para la urbanización.

Uso y dominio público.

**Ordenanzas Particulares de la zona Verde pública****Definición**

Esta constituida por aquellas zonas destinadas a áreas libres del planeamiento, que actuarán como pulmón y protección del paisaje.

Se destinan a uso de recreo y esparcimiento, permitiéndose sólo edificaciones de carácter provisional que sirvan de apoyo al fin a que se destina la zona, sean compatibles con el uso, y la iniciativa e las mismas sea municipal.

Uso y dominio público.

**Ordenanzas Particulares de la zona Verde Privada.****Definición**

Está constituida por aquellas zonas destinadas a áreas libres del planeamiento, que actuarán como pulmón y protección del paisaje.

Se destinan a uso de recreo y esparcimiento, permitiéndose edificaciones que sirvan de apoyo al fin a que se destina la zona y sean compatibles con el uso, y la iniciativa de las mismas.

Se admite el uso deportivo.

Uso y dominio privado.

**Ordenanzas Particulares de la Red Viaria*****Definición***

Constituye esta zona el conjunto de vías de tráfico rodado y peatonal previstas por el PPO así como las zonas destinadas a aparcamiento.

Sus características físicas y formales se determinan en los planos correspondientes.

Su destino y uso es público y no se permite en ella edificación alguna.

**"LA ZAGAleta"****ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA****Ordenanza 1.- Residencial Unifamiliar****Uso**

Las parcelas resultantes de la parcelación que se contiene en los estudios de detalle destinadas a Residencial Unifamiliar estarán destinadas a edificación de viviendas unifamiliares en forme de chalets, aislados y de carácter netamente residencial y rodeados de espacios libres de propiedad y uso privado. Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

**El Proyecto de edificación** debe respetar, los criterios de respeto al arbolado de los Estudios de Detalle determine así como todas sus disposiciones y ordenanzas particulares.

**Parcelación**

La parcela mínima será de 3.000 m<sup>2</sup> y ha de existir una distancia mínima entre parcelas de 10,00 m.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 10% de la superficie de la parcela.

**Alturas de edificación**

La altura máxima de la edificación será de 8,00 m, hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será el que resultará en el Estudio de Detalle que se redacte sobre el Sector de Actuación correspondiente con una edificabilidad bruta de 0,0864 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En este volumen se incluirá la totalidad del construido sobre la superficie de rasante. Los porches y terrazas cubiertas se contarán como volumen edificado, salvo que solo tengan cerramiento en dos de sus lados que contabilizarán al 50%.

**Alineaciones y separaciones a linderos**

Las alineaciones de las fachadas y separaciones a linderos, serán las que se marquen en el Estudio de Detalle.

**Condiciones estéticas**

La composición de las edificaciones será ajustada a las características topográficas del terreno y suponga una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas deberán mantenerse en buen estado.

**Se podrán** edificar casa de servicio siempre que no supere el 15% de la edificación total.

#### **Condiciones de las construcciones**

1. No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares la imitación de materiales en las fachadas o de otros materiales que no sean de calidad.
2. El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico.
3. La superficie de la parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el proyecto un tratamiento del suelo ajardinamiento. Este tratamiento deberá recogerse en los Estudios de Detalle que se redacten en los Sectores de Actuación.
4. Los cerramientos podrán ser de malla cinegética o con arbustos siempre que no sobrepasen dos metros, quedando prohibidos los cerramientos opacos de fábrica o mampostería. Solamente se permitirá mampostería o cerramientos opacos en la entrada principal en una longitud no superior a 20,00 metros y altura media de 2,20 metros.

**No** se podrá instala pistas deportivas, solamente piscinas.

**No** se podrán tener perros en las parcelas.

#### **Condiciones higiénicas.**

Serán de aplicación todas las vigentes en la materia. Será permitida la ventilación de aseos, office y cuarto de baño, mediante chimeneas "Schunt" o similar.

#### **Suministro de agua**

Todas las parcelas se abastecerán, obligatoriamente, de la red general de distribución, quedando prohibido la apertura de pozos dentro de la parcela. La toma hecha con sujeción estricta a las normas que establece la sociedad suministradora.

Después del punto de toma, y siempre dentro de la parcela, se instalará una arqueta con llave de paso y contador, siendo esta visitable.

No se permitirá en ningún caso, los depósitos de agua vistos, exentos de la edificación ni los aeromotores.

En todo caso está prohibida la utilización del agua con fines comerciales.

***Acometidas***

Las acometidas deberán realizarse donde señalen los Servicios Técnicos Municipales, y con sujeción estricta a sus indicaciones.

Las acometidas de energía eléctrica cables telefónicos o de cualquier clase, se han de disponer dentro de las parcelas, en zanjas, con arreglo a los reglamentos vigentes. Se prohíbe expresamente realizar instalaciones aéreas dentro del terreno.

***Suministro eléctrico***

La promotora se compromete a suministrar a cada parcela una potencia eléctrica máxima de 25 Kw. Si el propietario precisara mayor potencia, será de su cargo el costo de las instalaciones que fuera necesario realizar.

**Ordenanza 2.- Zona Verde Pública*****Uso***

Jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

Este uso deberá hacerse respetando al máximo la flora y forma, estando terminantemente prohibido:

- Acampadas.
- Hacer fuego, arrojar elementos que pudieran provocar incendios.
- Verter cualquier tipo de despojo.
- Seguir en todo momento las indicaciones preventivas que se instalen.
- Cualquier uso que no sea el propio de la zona.
- Provocar ruidos con motores, altavoces o instrumentos de otro tipo.
- Instalación fija o provisional de iluminaciones.
- Introducir animales.
- Hacer plantaciones sin adaptarse a la relación de plantas del conjunto.

***Edificabilidad***

Ninguna salvo pequeñas cabañas para servicios existentes de la propia zona y torres de vigía contra incendios.

***Protección del paisaje y el medio.***

Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, complementándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes, evitándose cualquier actividad que pudiesen perjudicar su flora y forma.

**Ordenanza 3.- Parcelas de Servicio Privadas*****Uso.-***

En los Estudios de Detalle, se recogerán una serie de parcelas de superficie igual o inferior a 200 m<sup>2</sup>, y de uso privado, destinadas a dotar de una serie de servicios a las parcelas residenciales: Control, útiles de jardinería, almacén, etc....

**El número** de parcelas destinadas a este fin, será de una cada 15 destinadas a residencial. Estas parcelas deberán de cumplir las mismas Normas de respeto al arbolado que las Residenciales.

**Parcelación**

Se fija una parcela máxima de 200,00 m<sup>2</sup>. No se fija parcela mínima.

**Ocupación**

La ocupación máxima permitida en estas parcelas será del 50%.

**Altura**

Será de una sola planta ó 4,00 m. hasta la cornisa de la cubierta.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**Deberá cumplir también lo expuesto en la Normativa Ordenanza 1 de Residencial Unifamiliar en cuanto a: Alineaciones y separaciones a linderos. Condiciones estéticas de las construcciones....**

**Ordenanza 4.- Servicios de Interés Público y Social****Zona Deportiva****Uso.-**

Edificaciones propias de servicio de parque deportivo, como vestuarios, áreas duchas, etc...

**Parcelación**

La parcela mínima es de 5.000 m.

**Ocupación**

La proyección de la edificación no será superior al 0,01% de la superficie total de la parcela en uso privado y al 10% en uso público.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros hasta la cornisa de la cubierta y el número de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en uso privado y de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en uso público.

**Alineaciones y separaciones de linderos**

Separaciones a calles y linderos de 5,00 metros como mínimo.

**Aparcamientos**

Se ubicará un aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup> construidos en la zona, ubicados dentro de la misma.

**Equipamiento Comercial****Uso**

Exclusivamente edificaciones comerciales y de uso social.

**Parcelación**

La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 40% de la superficie total de la parcela.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros, hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Art. 18

**Alineaciones y separación a linderos**

Separaciones a calles y linderos de 5,00 metros como mínimo.

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguientes aparcamientos: 1 aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup> construidos de establecimiento comercial.

**Condiciones higiénicas**

Se ajustarán a las establecidas en las Ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la legislación vigente para este tipo de edificaciones.

**Condiciones** estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico. Serán de observancia las ya expresadas con anterioridad.

**Equipamiento Social****Uso**

Edificaciones de carácter social cultural. En privado, se permitirán cas club, restaurantes, cafeterías, salas de diversión, etc...

**Parcelación**

La parcela mínima es de 4.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 35% de la superficie de la parcela, del equipamiento privado y 50% del equipamiento público.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en dominio privado y de 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en dominio público. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Art. 18.

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguiente aparcamientos interiores a la parcela: 1 aparcamiento de 12,50 m<sup>2</sup> cada 30 m<sup>2</sup> construidos de establecimiento social.

**Alineaciones y separaciones a linderos.**

Separaciones a calles y linderos de 5,00 metros como mínimo.

**Centros Docentes****Uso**

Edificaciones para centros docentes de E.G.B. y Preescolar.

**Parcelación.**

La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 30% de la superficie de la parcela.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7 metros, hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 1,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Art. 18.

**Alineaciones y separaciones a linderos**

La separación a calles y linderos será de 5,00 metros.

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: 1 aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

**Condiciones** higiénicas, estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

**Zonas de Servidumbre de Servicios**

**Instalaciones** de servicios generales de la Urbanización (Transformadores, canalizaciones, etc).

**Zonas de Red Viarias y Aparcamientos****Uso. Público**

Estando prohibido:

- Uso de motobicicletas.
- Camiones superiores a 10 Tm.
- Cualquier tipo de maquinaria superior a 2 Tm sin previo aviso a la Comunidad.
- Tocar el claxon.
- Circular a velocidad superior a 40 km/h.

**Edificabilidad**

Ninguna.

**Ordenanza 5.Zona Hotelera**

Se permitirá u Uso Hotelero en el Sector de Actuación SA-A1 y las ordenanzas que deben cumplir serán las siguientes.

**El Estudio de Detalle** que se redacte en este Sector de Actuación, contendrá las ordenanzas que debe cumplir la edificación hotelera con las limitaciones siguientes:

**Altura de Edificación.**- La altura máxima de la edificación será de 12,00 m, hasta la cornisa de la cubierta, y el número máxima de plantas será de tres.

**Volumen.**- el volumen máximo edificable del Sector de Actuación SA-A1 será de 0,26 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> luego sobre parcela neta, será el que resulte del Estudio de Detalle.

**Los porches y terrazas** cubiertas por dos lados, contabilizarán al 50%. Las galerías cubiertas no contabilizarán como volumen edificado.

**El resto de las Ordenanzas a cumplir serán las que se marquen en el Estudio de Detalle, que se redacte en el Sector de Actuación SA-A1 que estarán en concordancia con las de P.G.O.U. en vigor.**

### **Ordenanza 6.- Zonas de Equipamiento Privadas**

En algunos sectores de actuación se recogen una serie de zonas dedicadas a equipamientos privados. El desarrollo de dichas zonas se hará en el correspondiente Estudio de Detalle que resuelva el sector donde se ubiquen dichas zonas.

Las ordenanzas de aplicación serán las que correspondan al uso a que se dedique los terrenos: verde, social, deportivo o comercial, y la edificabilidad consumida se le restará la residencial del sector que se esté desarrollando.

**"CASERÍAS DEL ESPERONAL"****Ordenanza particular de la Zona Residencial en Viviendas Unifamiliares Aisladas.****Ámbito**

El ámbito de actuación para la aplicación de esta ordenanza, es el relativo al definido como tal en el plano de calificación de este plan parcial, en las manzanas grafiadas con ZR.

**Tipología de edificación**

Edificación exenta en parcela individualizado, separada de los linderos tanto públicos como privados.

**Uso**

El uso principal y exclusivo que es el residencial en régimen de propiedad vertical para vivienda unifamiliar.

Como usos complementarios se admiten el aparcamiento y zonas verdes privadas.

Usos: Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas en forma de chalets de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier actuación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías.

**Parcelación:**

La parcela mínima es de 4.000 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 4.000 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

**Ocupación**

La superficie máxima construida en planta baja para viviendas, no será superior al 25% de la parcela. Se permitirán edificaciones secundarias, garajes o anexos no habitables.

**Alturas de la edificación**

La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos. Se permitirán semisótanos siendo la altura máxima en alineación de fachada en semisótano de 9,5 mts.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será 0,11 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

No se contarán como volumen edificado los porches y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados. Tampoco contabilizarán los garajes.

**Alineaciones y separación a linderos**

Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 5 m.
- Separación a linderos privados: 3 m.

Cercados: Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

Los muros de cerramiento y contención de parcela se retranquearán al menos 70 centímetros de los linderos públicos.

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 3 m.
- 3.- La parte baja o zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 1,50 m.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 3 m, estará constituido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.
- 5.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

**Condiciones estéticas**

La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente/tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

**Aparcamientos interiores a parcela**

En el interior de cada parcela destinada a viviendas unifamiliares aisladas, se dispondrá plaza de aparcamiento en garaje cubierto o descubierto, con un mínimo de dimensión por plaza de 2,20 por 4,50m.

El mínimo de plazas de aparcamientos por parcela ira en función de los metros edificados de la misma, exigiéndose al menos una plaza por cada 300 m<sup>2</sup> edificables con las siguientes disposiciones:

- 1 plaza para menos de 300 m<sup>2</sup>. construidos.
- 2 plazas para más de 300 m<sup>2</sup>. construidos y hasta 600 m<sup>2</sup>. construidos.
- 3 plazas para más de 600 m<sup>2</sup>. construidos.

### **Muros de Contención**

Se podrán realizar muros de contención de piedra natural que alcancen una altura máxima de 6 metros y nunca sobrepase la cota de coronación de los mismas la cota de rasante de acceso principal de la parcela. Si los muros se realizasen en Hormigón armado u otro material, setos no podrán sobrepasar los 3 m, de altura y para salvar desniveles superiores a los 3 metros se tendrán que ir retranqueando en forma de bancales con una distancia entre ellos en proyección de al menos 3 metros.

Los muros de contención de piedra natural entre parcelas podrán sobrepasar los 6 metros de altura siempre que haya acuerdo entre los dos propietarios, será imprescindible aportarlo al ayuntamiento de Benahavís previa concesión de licencia.

De la misma forma los muros de contención de piedra podrán sobrepasar los 6 metros de altura siempre que linden con las "Áreas Libres Deportivas de Campos de Golf", "Áreas Libres de Repoblación" o "Sistema Local de Equipamiento".

Los muros de cerramiento y contención de parcela se retranquearán al menos 70 cm. de los linderos públicos.

### **Porches**

Los porches no computarán a efectos de edificabilidad total si estos están abiertos en dos de sus caras.

### **Ordenanzas Particulares de la Zona Residencial de Viviendas Agrupadas/Núcleos. "Ordenanza de Nueva Creación (Bungalows).**

#### **Ámbito y desarrollo**

El ámbito de actuación para la aplicación de esta ordenanza es el relativo al definido con tal en el plano de calificación de este plan parcial, en la manzana grafiada como Bungalows.

El desarrollo previsto para esta manzana está sujeto a la tramitación y aprobación del correspondiente estudio de detalle.

#### **Tipología de edificación**

Las edificaciones adosadas y agrupadas podrán tener carácter de edificación escalonada para adaptarse al terreno.

#### **Usos**

El uso principal será el residencial de viviendas en régimen de único mobiliario, admitiéndose la mezcla de régimen plurifamiliar y unifamiliar.

Como usos complementarios, se admiten los siguientes:

Aparcamiento.  
Zonas verdes privadas.

Hostelería comercial y oficina, solo en planta baja y primera, en no más del 25% del techo máximo edificable en la manzana.

#### **Parcela mínima**

La parcela mínima se establece en una superficie neta es de 800 m<sup>2</sup> de suelo. La cual habrá de determinarse en un estudio de detalle, de manera que se garantice las conexiones de la infraestructura necesaria y la localización de las edificaciones.

#### **Edificabilidad neta máxima**

La edificabilidad neta sobre la superficie de la manzana ordenada será de 0,127 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Con un techo máximo edificable de 6.523 m<sup>2</sup> construibles.

En el supuesto de segregaciones en submanzanas, se mantendrán los criterios de edificabilidad neta y se garantizará el techo máximo edificable ordenado.

#### **Ocupación máxima de la edificación**

La ocupación máxima de la edificación será del 25% de la superficie neta de la manzana (o submanzanas, en su caso).

#### **Altura máxima de la edificación**

La altura máxima de la edificación será todos los casos de planta baja más una planta, ó 8 m, medidos en cualquier punto del terreno interior de la manzana ya urbanizada. Se admiten no obstante en las agrupaciones de edificaciones, una planta de ático en parte de aquella no ocupando más del 75% de la ocupación en planta de la edificación y con una altura máxima de 3,00 m sobre la altura reguladora anteriormente expresada.

#### **Distancia entre edificaciones en una misma manzana**

Las edificaciones agrupadas en lotes se separarán una de otra un mínimo de 5 m.

#### **Separación a linderos**

La separación de las edificaciones a linderos públicos o privados será como mínimo de 5 m.

#### **Vallas y cerramientos**

Se crearán vallas y cerramientos en los linderos públicos y privados, salvo en el frontal de la manzana con el vial rodado que le da acceso. Y ello, para establecer un contacto con zonas verdes, en otras edificaciones próximas al vial y al propio vial.

Las vallas y cerramientos restantes se ejecutarán hasta una altura de 2,50 m siendo hasta 1 m de altura cara, el resto 1,50 m de constitución vegetal con elementos de seguridad.

#### **Aparcamientos interiores a la manzana**

En el interior de la manzana se dispondrán plaza de aparcamiento en la proporción de un plaza por vivienda (ó 2 por 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos admitidos) en garaje cubierto o descubierto con una dimensión mínima de plaza de 2,20 por 4,50 m, así como los viales interiores de acceso, con una proporción mínima de 20 m<sup>2</sup> por plaza, incluyendo acerados, zona de maniobra, etc. Ello habrá de ordenarse y justificarse en el estudio de detalle correspondiente.

**"MONTMELIAN"**

**"MONTE MAYOR ALTO"****Ordenanzas particulares****Zona Residencial N-7 (UE)****Definición:**

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas, o macladas.

**Condiciones del solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de uso**

El único uso permitido será el residencial

**Condiciones de la Edificación**

1. La edificación será de vivienda unifamiliar aislada, o maclada tipo poblado mediterráneo.
2. La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.
3. El índice de edificabilidad será el indicado en el siguiente cuadro de características .
4. La ocupación máxima de parcela será del 25%.
5. La altura máxima será de tres plantas, con un límite de 10,5 m, pudiéndose construir por encima de esta altura hasta un máximo de 14 m un casetón, el cual no ocupará más del 20% de la ocupación en planta baja.
6. Se prohíbe cualquier otro uso distinto al residencial, permitiéndose la instalación de piscinas o pistas deportivas descubiertas en el interior de cada parcela.
7. Los cerramientos de las parcelas para viviendas unifamiliares se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 m. en los casos en que sea necesario la construcción de muros de contención se estará a lo establecido en las Normas Generales del PGOU de Benahavís. En el caso de que la edificación maclada (poblado mediterráneo) para más de una vivienda se prohíben los muros de cerramiento de parcelas.
8. No se autorizan composiciones, formas, materiales ni colores que juzguen disonantes con el ambiente, permitiendo únicamente aquellos que armonicen con los empleados en la zona. Se podrá especial esmero en la composición y formas de las fachadas, cubiertas, materiales, elementos de cerrajería, carpintería, pintura, etc, en su forma, calidad, color y textura, pudiendo el Ayuntamiento, La Promotora o la Comunidad de Propietarios imponer condiciones especiales en este sentido. En todo caso serán obligatorias las siguientes disposiciones:
  - a) Las cubiertas inclinadas estarán formadas al menos en un 80% por teja árabe curva o alicantina, preferiblemente vieja en cobijas, con una pendiente mínima del 45%.

- b) Fachadas enfoscadas a buena vista, no permitiéndose paños enteros de ladrillo visto.
- c) Las rejas serán de hierro forjado.
- d) Los huecos serán de disposición vertical.
- e) La carpintería exterior no podrá ser de aluminio anodizado en su color o bronce, permitiéndose tan solo las lacadas.

**Zona de Equipamientos (EQP)****Definición**

Son aquellos terrenos que permiten actividades de servicio público tal y como se han definido anteriormente.

**Condiciones del Solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de Uso**

El único uso permitido será el de equipamiento público en todas sus acepciones.

**Condiciones de la Edificación**

Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 60%

Separación a linderos: 3 m.

Altura y número de plantas: 9 m (PB+2).

Aparcamientos: 1 plaza cada 80 m<sup>2</sup> construidos.

Como condiciones estéticas se respetarán las impuestas para la vivienda unifamiliar.

**Zona Comercial (CO)****Definición**

Son aquellos terrenos que permiten actividades comerciales tales como cafés, bares, restaurantes, comercio al por menor y oficinas.

**Condiciones del solar**

La parcela mínima la marcada en siguiente cuadro de características .

.

**Condiciones de la Edificación**

Edificabilidad máxima: la indicada en el siguiente cuadro de características

.

Ocupación máxima: 40%

Separación a linderos: 3 m.

Altura y número de plantas: 7 m (PB+1).

Aparcamientos: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Como condiciones estéticas se respetarán las impuestas para la vivienda unifamiliar.

**Zona Equipamientos Deportivo Privado (GOLF)****Definición**

Son aquellos terrenos destinados a practicar el deporte del golf, permitiéndose en toda su amplitud edificaciones ligadas al mismo, tales como merenderos, casa-club, y toda aquella ligada a este uso.

**Condiciones del Solar**

No existe parcela mínima.

**Condiciones de la edificación**

Ocupación máxima: 0,25%

Separación a linderos: 3 m.

Altura y número de plantas: 9 m (PB+2).

Como condiciones estéticas se respetarán las impuestas para la vivienda unifamiliar.

**Zona Verde (ZV)****Definición**

Esta constituida por aquellas zonas destinadas a áreas libres.

Se destinan a este uso de recreo y esparcimiento, permitiéndose solo edificaciones de carácter provisional que sirvan de apoyo al fin a que se destina la zona y sean compatibles con el uso.

**Viales**

El uso y dominio es público, y esta constituido por el conjunto de vías de tráfico rodado y peatonal previstas en el PPO así como las destinadas a aparcamientos, no permitiéndose ningún tipo de edificación.

Cuadro de Características:

		<b>SUP. M2</b>	<b>EDIF.(M2/M2)</b>	<b>TECHO (M2.T)</b>
<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b>	UE.1	63.491	0,122	7.746
	UE.2	6.638	0,122	810
	UE.3	15.204	0,122	1.855
	UE.4	36.831	0,122	4.493
	UE.5	122.256	0,122	14.915
	UE.6	7.618	0,122	929
	UE.7	4.162	0,122	508
	UE.8	40.863	0,122	4.985
	UE.9	5.628	0,122	687
	UE.10	14.819	0,122	1.808
	UE.11	6.218	0,122	759
	UE.12	4.014	0,122	490
	UE.13	15.608	0,122	1.904
	UE.14	6.870	0,122	838
	UE.15	6.369	0,122	777
	UE.16	14.134	0,122	1.724
	UE.17	21.755	0,122	2.654
	UE.18	26.037	0,122	3.177
	UE.19	160.349	0,122	19.563

00166188

	UE.20	42.843	0,122	5.227
	UE.21	11.447	0,122	1.397
	UE.22	18.424	0,122	2.248
	UE.23	8.468	0,122	1.033
	UE.24	27.893	0,122	3.403
	UE.25	8.412	0,122	1.026
	UE.26	56.649	0,122	6.911
	UE.27	63.443	0,122	7.740
	UE.28	10.814	0,122	1.319
	UE.29	6.899	0,122	842
	UE.30	14.527	0,122	1.772
	UE.31	13.501	0,122	1.647
	UE.32	77.339	0,122	9.435
	UE.33	146.006	0,122	17.813
	UE.34	47.538	0,122	5.800
	UE.35	18.831	0,122	2.297
	UE.36	119.696	0,122	14.603
	UE.37	7.180	0,122	876
	UE.38	13.502	0,122	1.647
	UE.39	14.479	0,122	1.766
	UE.40	8.955	0,122	1.093
	UE.41	11.226	0,122	1.370
	UE.42	11.232	0,122	1.370
<b>ZONA VERDE</b>	ZV.1	747.367		
	ZV.2	60.749		
	ZV.3	247.819		
	ZV.4	4.210		
	ZV.5	12.892		
	ZV.6	26.807		
	ZV.7	2.819		
	ZV.8	8.237		
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	EQ.1	4.416		
	EQ.2	19.905		
<b>COMERCIAL</b>	CO.1	2.870	0,20	574
<b>GOLF</b>	GOLF.1	616.337	0,0018	1.109
	GOLF.2	18.954		
<b>VIALES</b>	Viales	187.617		
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3.299.167</b>	<b>0,05</b>	<b>164.939</b>

Cabria por lo tanto el siguiente cuadro resumen de características:

	<b>SUP. M2</b>	<b>(%)</b>	<b>EDIF.(M2/M2)</b>	<b>TECHO (M2.T)</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	1.338.168	40,56%	0,122	163.256
<b>ZONA VERDE</b>	1.100.900	33,67%		
<b>EQUIPAMIENTO</b>	24.321	0,74		
<b>COMERCIAL</b>	2.870	0,09%	0,20	574
<b>GOLF</b>	635.291	19,26%	0,0018	1.109
<b>VIALES</b>	187.617	5,69%		
<b>TOTAL</b>	<b>3.299.167</b>	<b>100%</b>	<b>0,05</b>	<b>164.939</b>

**“LOS FLAMINGOS”****Zona de viviendas unifamiliares aisladas****Definición**

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

**Condiciones de solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de uso**

El único uso permitido será el residencial.

**Condiciones de la edificación**

- 1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
- 2.- La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.
- 3.- El índice de edificabilidad será del 0,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 4.- La ocupación máxima de parcela será del 30%.
- 5.- La altura máxima será de dos plantas con un límite de 8 m, permitiéndose un torreón del 20% de la superficie total ocupada con un límite de 11 metros sobre esta altura.

**Muros de contención**

La altura máxima para los muros de contención de tierras en parcelas con pendiente será de 3 metros, medidos a partir de la cota natural del terreno.

**Zona de viviendas plurifamiliares (Poblado Mediterráneo)****Definición**

- 1.- Se entiende por Edificación en Bloque aquella que está configurada por edificaciones plurifamiliares en altura.

**Condiciones de Uso**

- 1.- Las condiciones de uso que afectan al solar, son las mismas que afectan a la zona del casco.

**Condiciones de la edificación**

La edificabilidad neta sobre parcela será la grafiada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

La ocupación máxima será del 45% del total de la parcela.

La altura máxima será de planta baja + 2 plantas ó 9,20 m, medidos de acuerdo con el criterio del PGOU. de Benahavís.

Por encima de la altura máxima se permite la construcción de un ático con retranqueo de 3 m. respecto a la alineación de fachada.

En lo relativo a vuelos y salientes en fachadas, composición de huecos, materiales y cubiertas, el solar queda sujeto a las ordenanzas generales.

La edificación será preferentemente no alineada.

Para toda la actuación con edificaciones no alineadas será necesaria, con carácter previo a la solicitud de licencia de obra, la tramitación y aprobación de un estudio de detalle redactado con el fin de definir los siguientes aspectos:

- 1.- el número de alojamientos propuesto que no podrá superar el resultante de aplicar el parámetro "parcela mínima" a la superficie total de la actuación.
- 2.- Alineaciones de las fachadas y rasantes de la edificación.
- 3.- Composición de volúmenes.
- 4.- Ordenación y tratamiento del espacio libre de edificación diferenciando las zonas comunes de las privativas de cada vivienda.
- 5.- Delimitación de accesos y aparcamientos.

La separación mínima a linderos públicos y privados será de cinco metros.

La separación mínima entre edificaciones de una misma parcela será como mínimo de cinco metros, salvo el caso de las fachadas a las que no se abran salones de estar, comedores o dormitorios, en las que dicha distancia podrá reducirse a tres metros.

### **Zona Comercial**

#### **Condiciones del solar**

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.s.

#### **Condiciones de uso**

El único uso permitido será el terciario, destinado a comercial y oficinas.

Como uso compatible se admite el Hotelero.

#### **Condiciones de la edificación**

Altura máxima de la edificación 2 plantas (planta baja + 1) ó 7 metros.  
Separación mínima de la edificación a lindero público 5 metros.  
Separación mínima de la edificación a lindero privado 3 metros.  
Ocupación máxima de la edificación 60%.  
Edificabilidad máxima: la indicada en el plano de zonificación del plan parcial.

### **Zona Hotelera**

#### **Condiciones del solar**

La parcela mínima edificable será de 5.000 m<sup>2</sup>.

00166188

**Condiciones de uso**

El uso permitido será el hospedaje en cualquiera de sus categorías.

**Condiciones de la edificación:**

Edificabilidad neta: la indicada en el plano de zonificación del plan parcial.

Ocupación máxima: 60% de la parcela neta.

Altura máxima: 4 plantas (planta baja + 3) ó 13 metros.

Separación a linderos públicos y privados: mínimo 5 mt.

**Zona Hotelera Residencial****Condiciones del solar**

La parcela mínima edificable será de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de uso**

El uso permitido será el hospedaje en cualquiera de sus categorías y el residencial en viviendas plurifamiliares (Poblado Mediterráneo).

**Condiciones de la edificación**

Edificabilidad neta: la indicada en el plano de zonificación del plan parcial.

Ocupación máxima: 60% de la parcela neta.

Altura máxima:

- Para uso hotelero: 4 plantas (pb +3 p.) ó 13 mts.
- Para uso residencial: La altura máxima será de pl.b. + 2 ó 9,20 m, medidos de acuerdo con el criterio del PGOU de Benahavís. Por encima de la altura máxima se permite la construcción de un ático con un retranqueo de 3 m, respecto a la alineación de fachada.

Separación a linderos públicos y privados: mínimo 5 mt. Con el acuerdo de los colindantes se permite adosarse a los linderos privados.

**Zona Social**

Parcela mínima por actuación	La del Plan
Edificabilidad	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	7 m.
Numero máximo de plantas	2 plantas
Separación a eje de calle	½ de la altura, con un mínimo de 5 m de la alineación de calle.
Separación a linderos	½ de la altura con un mínimo de 3 m.
Separación entre edificaciones	Semisuma de alturas, con un mínimo de 3 m.
Usos permitidos	Sociales en general, a criterio del Ayuntamiento.

Usos prohibidos	Residencial, Industrial, Hotelero y Comercial.
-----------------	--

**Zona Escolar**

Parcela mínima por actuación	5.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	7 m.
Numero máximo de plantas	2 plantas
Separación a eje de calle	½ de la altura, con un mínimo de 5 m de la alineación de calle.
Separación a linderos	½ de la altura con un mínimo de 3 m.
Separación entre edificaciones	Semisuma de alturas, con un mínimo de 3 m.
Usos permitidos	Docentes en general, se admite una vivienda para el conserje en cada actuación.
Usos prohibidos	Todos los demás.

**Zona Equipamiento Deportivo**

Parcela mínima por actuación	2.000 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad	0,19 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	7 m.
Numero máximo de plantas	2 plantas
Separación a eje de calle	½ de la altura, con un mínimo de 5 m de la alineación de calle.
Separación a linderos	½ de la altura con un mínimo de 3 m. Con el acuerdo de los colindantes se permite adosarse a los linderos privados
Separación entre edificaciones	Semisuma de alturas, con un mínimo de 3 m.
Usos permitidos	Deportivos en general, cubiertos y descubiertos
Usos prohibidos	Todos los demás

**Zona de servicios**

Las parcelas destinadas a estos usos sólo podrán albergar las instalaciones propias de la urbanización (depósitos de agua, transformadores, etc). La altura máxima sobre rasante será de 3,5 m y las edificaciones o instalaciones deberán ser resultas estéticamente.

**Zonas Verdes**

No se admite ninguna edificación sobre los mismos, salvo los propios para el mantenimiento de la jardinería, así como elementos decorativos.

**Red Viaria**

Destinada a uso público, no se permite edificación alguna.

**“LOS FLAMINGOS II”****Zona de viviendas unifamiliares aisladas****Definición**

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

**Condiciones de solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de uso**

El único uso permitido será el residencial.

**Condiciones de la edificación**

- 1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
- 2.- La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.
- 3.- El índice de edificabilidad será del 0,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 4.- La ocupación máxima de parcela será del 30%.
- 5.- La altura máxima será de dos plantas con un límite de 8 m, permitiéndose un torreón del 20% de la superficie total ocupada con un límite de 11 metros sobre esta altura.

**Disposiciones de la superficie edificables**

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

No obstante se podrán realizar conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas o exentas con las siguientes condiciones: el número de viviendas no sobrepasará el resultante de dividir la superficie total de la parcela por la superficie de la parcela mínima (1.000 m<sup>2</sup>.), asimismo se respetarán los parámetros de ocupación, altura y edificabilidad de la ordenanza UA.

**Muros de contención**

La altura máxima para los muros de contención de tierras en parcelas con pendiente será de 3 metros, medidos a partir de la cota natural del terreno.

**Zona de viviendas plurifamiliares****Definición**

- 1.- Se entiende por Edificación en Bloque aquella que está configurada por edificaciones plurifamiliares en altura.

**Condiciones de Uso**

1.- Las condiciones de uso que afectan al solar, son las mismas que afectan a la zona del casco.

**Condiciones de la edificación**

La edificabilidad neta sobre parcela será la grafiada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

La ocupación máxima será del 45% del total de la parcela.

La altura máxima será de planta baja + 2 plantas ó 9,20 m, medidos de acuerdo con el criterio del PGOU. de Benahavís.

Por encima de la altura máxima se permite la construcción de un ático con retranqueo de 3 m. respecto a la alineación de fachada.

En lo relativo a vuelos y salientes en fachadas, composición de huecos, materiales y cubiertas, el solar queda sujeto a las ordenanzas generales.

La edificación será preferentemente no alineada.

Para toda la actuación con edificaciones no alineadas será necesaria, con carácter previo a la solicitud de licencia de obra, la tramitación y aprobación de un estudio de detalle redactado con el fin de definir los siguientes aspectos:

- 1.- El número de alojamientos propuesto que no podrá superar el resultante de aplicar el parámetro "parcela mínima" a la superficie total de la actuación.
- 2.- Alineaciones de las fachadas y rasantes de la edificación.
- 3.- Composición de volúmenes.
- 4.- Ordenación y tratamiento del espacio libre de edificación diferenciando las zonas comunes de las privativas de cada vivienda.
- 5.- Delimitación de accesos y aparcamientos.

La separación mínima a linderos privados será igual a la altura de la edificación más próxima al lindero y nunca menor a 3 m, salvo los casos en que el Plan General a través de la ficha de características, exija la alineación a vial, en cuyo supuesto será de aplicación lo establecido en el apartado de retranqueos de este artículo.

**Separación entre edificaciones de una misma parcela**

La separación entre edificios de una misma parcela no será inferior a vez y media la altura del mayor. No obstante, las fachadas a las que no se abren salones de estar, comedores o dormitorios podrán distar de los otros edificios un mínimo de 3 m.

**Zona Comercial****Condiciones del solar**

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.s.

**Condiciones de uso**

El único uso permitido será el terciario, destinado a comercial y oficinas.

Como uso compatible se admite el Hotelero.

#### Condiciones de la edificación

Altura máxima de la edificación 2 plantas (planta baja + 1) ó 7 metros.

Separación mínima de la edificación a lindero público 5 metros.

Separación mínima de la edificación a lindero privado 3 metros.

Ocupación máxima de la edificación 60%.

Edificabilidad máxima: la indicada en el plano de zonificación del plan parcial.

#### Zona Hotelera

##### Condiciones del solar

La parcela mínima edificable será de 5.000 m<sup>2</sup>.

##### Condiciones de uso

El uso permitido será el hospedaje en cualquiera de sus categorías.

##### Condiciones de la edificación:

Edificabilidad neta: la indicada en el plano de zonificación del plan parcial.

Ocupación máxima: 60% de la parcela neta.

Altura máxima: 4 plantas (planta baja + 3) ó 13 metros.

Separación a linderos públicos y privados: mínimo 5 mt.

#### Zona Social

Parcela mínima por actuación	La del Plan
Edificabilidad	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	7 m.
Numero máximo de plantas	2 plantas
Separación a eje de calle	½ de la altura, con un mínimo de 5 m de la alineación de calle.
Separación a linderos	½ de la altura con un mínimo de 3 m.
Separación entre edificaciones	Semisuma de alturas, con un mínimo de 3 m.
Usos permitidos	Sociales en general, a criterio del Ayuntamiento.
Usos prohibidos	Residencial, Industrial, Hotelero y Comercial.

#### Zona Escolar

Parcela mínima por actuación	5.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	7 m.
Numero máximo de plantas	2 plantas
Separación a eje de calle	½ de la altura, con un mínimo de 5 m de la alineación de calle.

Separación a linderos	½ de la altura con un mínimo de 3 m.
Separación entre edificaciones	Semisuma de alturas, con un mínimo de 3 m.
Usos permitidos	Docentes en general, se admite una vivienda para el conserje en cada actuación.
Usos prohibidos	Todos los demás.

**Zona de servicios**

Las parcelas destinadas a estos usos sólo podrán albergar las instalaciones propias de la urbanización (depósitos de agua, transformadores, etc). La altura máxima sobre rasante será de 3,5 m y las edificaciones o instalaciones deberán ser resultas estéticamente.

**Zonas Verdes**

No se admite ninguna edificación sobre los mismos, salvo los propios para el mantenimiento de la jardinería, así como elementos decorativos.

**Red Viaria**

Destinada a uso público, no se permite edificación alguna.

### "PANORAMA"

Sin desarrollar.

00166188

**"NUEVA ATALAYA"****Zona Residencial Unifamiliar****Uso**

Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas y agrupadas en forma de chalets, de carácter netamente residencial y rodeado de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de forma especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guardería.

**Parcelación**

Caben distinguir dos tipologías según zonas:

**Zona (VA) Vivienda Unifamiliar Aislada:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 1.000 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación por la Dirección de la Urbanización, sin perjuicio de la obtención de la preceptiva licencia municipal. Densidad máxima 2,5 viv/Ha.

**Zona (VU) Vivienda Unifamiliar Adosada:** La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>, superficie de suelo que puede estar vinculada a la vivienda de forma exclusiva o mancomunada con otras parcelas o viviendas. Densidad máxima 2,5 viv/Ha.

**Ocupación.-**

La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 30% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de Edificación**

La altura máxima de la edificación será de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta y el número máxima de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En este conjunto de volumen se incluirá la totalidad del construido sobre superficie rasante. Los porches y terrazas cubiertas no se contarán como volumen edificado, salvo en los casos que tengan los tres lados cerrados.

**Alineaciones y Separación a linderos**

Las alineaciones de las fachadas son libre dentro de la parcela. Únicamente se ha de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a lindero público: 4 mts.
- Separación a lindero privado: 3 mts.

### **Cercados**

Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2 mts.
- 3.- La parte baja, o zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 mts.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de 2 mts., estará constituido por elementos diáfanos como verjas, celosías, o setos vivos.

### **Condiciones estéticas**

La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajuste a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del Proyecto y suponga una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de parcelas deberán mantenerse en buen estado.

### **Condiciones de las construcciones**

- 1.- No se permitirá ni en edificación ni en las construcciones auxiliares, la limitación de material en las fachadas ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.
- 2.- Si en el caso de chalet apareados, quedarán medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.
- 3.- el acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuará en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.
- 4.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a. Ajardinada totalmente.
- b. Arbolado con suelo de tierra.
- c. Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d. Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc.).
- e. Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f. Lámina de agua, piscina, escalinatas, etc.

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deberán contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

***Pistas deportivas***

Según las superficies de las parcelas podrán instalarse canchas y piscinas que no exijan locales cubiertos.

***Condiciones higiénicas***

Serán de aplicación todas las vigentes en la materia. Será permitida la ventilación de aseos, office y cuartos de baño, mediante chimeneas "Shunt" o similar.

***Suministro de agua***

Todas las parcelas se abastecerán, obligatoriamente de la red general de distribución de la urbanización, quedando prohibido la apertura de pozos dentro de las parcelas.

La toma será hecha con sujeción estricta a las normas que establezca la Promotora.

Después del punto de toma, y siempre dentro de la parcela, se instalará una arqueta con llave de paso y contador, siendo esta visitable.

No se permitirán en ningún caso, los depósitos de agua vistos, exentos de la edificación, ni los aeromotores. En todo caso está prohibida la utilización del agua con fines comerciales.

***Acometidas***

Las acometidas deberán realizarse donde señalen los Servicios Técnicos de la Promotora, y con sujeción estricta a sus indicaciones.

Las acometidas de energía eléctrica, cables telefónicos, o de cualquier clase, se han de disponer dentro de las parcelas en zanjas, con arreglo a los reglamentos vigentes. Se prohíbe expresamente realizar instalaciones aéreas dentro del terreno.

***Suministro eléctrico***

La Promotora se compromete a suministrar a cada parcela una potencia eléctrica máxima de 8.000 vatios/vivienda. Si el propietario precisara de mayor potencia, tomará a su cargo, el costo de las instalaciones que fuera necesario realizar.

***Control de Proyecto***

La propiedad de cada parcela se obliga a presentar a la Promotora o Comunidad de propietarios, para su aprobación el proyecto de las construcciones a realizar en la misma, sin cuyo requisito no se le autorizará a iniciar la construcción.

***Zona Verde Pública******Uso***

Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad**

Ninguna salvo pequeños kioscos para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje**

Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizará la tala de árboles.

**Servicios de Interés Público y Social****Parque Deportivo****Uso**

Edificaciones propias de servicio de parque deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc. En el resto de parcela podrán ubicarse pistas deportivas.

**Parcelación**

La parcela mínima es de 10.000 m<sup>2</sup> para parque deportivo.

**Ocupación**

La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 10% de la parcela.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 6,00 m, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para parque deportivo.

**Alineaciones y separación a linderos**

Separaciones a calle y linderos de 6,00 metros.

**Aparcamientos**

Se ubicará un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en la zona, ubicados dentro de la misma, en el parque deportivo.

*Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas, suministro eléctrico.*

Se observarán normas análogas a los casos anteriores.

**Equipamiento Social**

**Uso**

Edificaciones para temas sociales y culturales.

**Parcelación**

La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La superficie mínima construida en planta baja no será superior al 75% de la parcela.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 6,00 m, hasta la cornisa de la cubierta y el número de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del art. 21.

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: 1 aparcamientos por cada 200 m<sup>2</sup> construidos de establecimiento.

*Cerramiento, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas, suministro eléctrico.*

Será de observancia las ya expresadas en los art. 67, 68 y 69.

**Alineaciones y separaciones a linderos**

Separaciones a calles y linderos de 3 mts.

**Centros Docentes****Uso**

Edificaciones para centro docentes de E.G.B.

**Parcelación**

La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 6,00 m, hasta la cornisa de la cubierta y el número de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del regulado para la vivienda unifamiliar..

**Alineaciones y separaciones a linderos**

Separaciones a calles y linderos de 3 mts.

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: 1 aparcamientos por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**cerramientos**

Se observarán las mismas normas que las reguladas en el apartado de cercados..

*Cerramiento, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas, suministro eléctrico.*

Será de observancia las ya expresadas anteriormente.

**Campo de Golf**

Zona dedicada al deporte de Golf, edificabilidad nula, excepto pequeños kioscos y aseos para uso de los jugadores.

## "LA ALBORADA"

**Zona RA residencial aislada**

Parcela mínima	1.000 m2.
Densidad máxima- 1 vivienda cada	1.000 m2.
Edificabilidad máxima	0,75 m3/m2
Ocupación máxima	15%
Altura máxima	2 plantas ó 7 mts.
Separación a linderos Públicos y Privados	5,00 m. mínimo
Aparcamientos	1 por vivienda
Usos permitidos	Residencial Aislada
Usos prohibidos	Todos los demás

**Zona RN residencial Núcleos**

Parcela mínima	La superficie total de cada polígono (RN1 a RN11).
Edificabilidad máxima	1,25 m3/m2
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	3 plantas ó 9 mts.
Separación a linderos Públicos y Privados	5,00 m. mínimo
Aparcamientos	1 por vivienda. 1 plaza/50 m2
Usos permitidos	Residencial dominante, Comercial, Oficinas y Pequeños Talleres Artesanales, complementario.

**Comercial (Privado)**

Parcela mínima	1.000 m2.
Edificabilidad máxima	0,50 m3/m2
Ocupación máxima	30%
Altura máxima	2 plantas ó 7 mts.
Separación a linderos Públicos y Privados	½ h, 3,00 m. mínimo
Aparcamientos	1 plaza/50 m2 construido
Usos permitidos	Comercial, Oficinas y Pequeños Talleres Artesanales, y hotelería
Usos prohibidos	Todos los demás

**Equipo Social Público**

Parcela mínima	5.000 m2.
Edificabilidad máxima	1,00m3/m2
Ocupación máxima	30%
Altura máxima	2 plantas ó 7 mts.
Separación a linderos Públicos y Privados	½ h. 3,00 m. mínimo
Aparcamientos	1 plaza/50 m2 construido

Usos permitidos	Cívicos y Sociales
Usos prohibidos	Todos los demás

**Centros Docentes + Deportivo (Público)**

Parcela mínima	5.000 m2.
Edificabilidad máxima	0,50 m3/m2
Ocupación máxima	10%
Altura máxima	2 plantas ó 7 mts.
Separación a linderos Públicos y Privados	½ h., 3,00 m. mínimo
Aparcamientos	1 plaza/50 m2 construido
Usos permitidos	Educativo, docente y deportivo
Usos prohibidos	Todos los demás

**Equipo Privado (Educativo)**

Parcela mínima	5.000 m2.
Edificabilidad máxima	1,00 m3/m2
Ocupación máxima	30%
Altura máxima	2 plantas ó 7 mts.
Separación a linderos Públicos y Privados	½ h, 3,00 m. mínimo
Aparcamientos	1 plaza/50 m2 construido
Usos permitidos	Educativo, Docente, Residencias para Estudiantes, Deportivo y Cultural
Usos prohibidos	Todos los demás

**Hotelera**

Parcela mínima	39.750 m2.
Edificabilidad máxima	1,36 m3/m2
Ocupación máxima	30%
Altura máxima	3 plantas
Separación a linderos Públicos y Privados	5,00 m. mínimo
Aparcamientos	1 plaza/50 m2 construido
Usos permitidos	Hotelero en todas sus categorías
Usos prohibidos	Todos los demás

**Sistemas de Espacios Libres**

**Uso:** Se destinan a parque, jardines, paseos y sendas peatonales, todas las parcelas delimitadas en el P.P.O. con Zona Verde Pública.

Únicamente podrán autorizarse, previo informe del Ayuntamiento de Benahavís, usos relacionados con el destino de la Zona.

**"AMPLIACIÓN DE LA ZAGAleta"****Residencia Unifamiliar.**

Uso: Las parcelas resultantes de la parcelación que se contiene en los estudios de detalle destinadas a Residencial Unifamiliar estarán dedicadas a edificación de viviendas unifamiliares en forma de chalets, aislados y de carácter netamente residencial y rodeados de espacios libres de propiedad y uso privado. Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

El proyecto de edificación debe respetar, los criterios respecto al arbolado que los Estudios de Detalle determinen así como todas sus disposiciones y ordenanzas particulares.

Parcelación: La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup> y ha de existir una distancia entre parcelas de 8,00 m.

Ocupación: La proyección vertical de la edificación no será superior al 15 % de la superficie de la parcela.

Alturas de la edificación: La altura máxima de la edificación será de 8,00 m. hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de DOS.

Volumen: El volumen máximo edificable será el que resultará en el Estudio de Detalle que se redacte sobre el Sector de Actuación correspondiente con una edificabilidad bruta de 0,1005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., y un tope sobre parcela neta de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En este volumen se incluirá la totalidad de lo construido sobre la superficie de la rasante. Los porches y las terrazas cubiertas se contarán como volumen edificado, salvo que sólo tengan cerramiento en dos o menos de sus lados que se contabilizaran al 50%.

Alineaciones y Separaciones a linderos: Las alineaciones de las fachadas y linderos, serán las que se marquen en el Estudio de Detalle.

Condiciones estéticas: La composición de las edificaciones será ajustada a las características topográficas del terreno y suponga una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas deberán mantenerse en buen estado.

Se podrá edificar casa de servicio siempre que no supere el 15% de la edificación total.

Condiciones de las construcciones:

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares la imitación de materiales en las fachadas o de otros materiales que no sean de calidad.

00166188

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencia en el tráfico.

3.- La superficie de la parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el proyecto un tratamiento del suelo y ajardinamiento.

4.- Los cerramientos podrán ser de malla cinética ó con arbustos siempre que no sobrepasen dos metros de altura, quedando expresamente prohibidos los cerramientos opacos de fábrica ó mampostería. Solamente se permitirá mampostería o cerramientos opacos en la entrada principal en una longitud no superior a 20,00 metros y altura media de 2,20 metros.

No se podrán instalar pistas deportivas, solamente piscinas.

Condiciones higiénicas: Serán de aplicación todas las vigentes en la materia. Será permitida la ventilación de aseos, office y cuartos de baño, mediante chimeneas "shunt" o similar.

Suministro de agua: Todas las parcelas se abastecerán, obligatoriamente, de la red general de distribución, quedando prohibido la apertura de pozos dentro de la parcela. La toma se hará con sujeción estricta a las normas de la compañía suministradora.

Después del punto de toma, y siempre dentro de la parcela, se instalará una arqueta con llave de paso y contador, siendo esta visitable.

No se permitirá en ningún caso, los depósitos de agua vistos, exentos de la edificación ni los aeromotores.

En todo caso está prohibida la utilización del agua con fines comerciales.

Acometidas: Las acometidas deberán realizarse donde señalen los Servicios Técnicos Municipales, y con sujeción estricta a sus indicaciones.

Las acometidas de energía eléctrica, cables telefónicos o de cualquier clase se han de disponer dentro de las parcelas, en zanjas, con arreglo a los reglamentos vigentes. Se prohíbe expresamente realizar instalaciones aéreas dentro del terreno.

Suministro eléctrico: La promotora se compromete a suministrar a cada parcela una potencia eléctrica máxima de 15 kw. Si el propietario precisa mayor potencia, será de su cargo el costo de las instalaciones que fuera necesario realizar.

## **2.- Zona Verde pública.**

Usos: Jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

Este uso deberá hacerse al máximo la flora y fauna, estando terminantemente prohibido:

- Acampadas.
- Hacer fuego, arrojar elementos que pudieran provocar incendios.

- Verter cualquier tipo de despojo.
- Cualquier uso que no sea el propio de la zona.
- Provocar ruidos con motores, altavoces o instrumentos de otro tipo.
- Instalación fija ó provisional de iluminaciones.
- Introducir animales.
- Hacer plantaciones sin adaptarse a la relación de plantas del conjunto.

Edificabilidad. Ninguna salvo pequeñas cabañas para servicios existentes de la propia zona y torres de vigía contra incendios.

Protección del paisaje y el medio. Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, complementándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes, evitándose cualquier actividad que pudieran perjudicar su flora y su fauna.

### **3.- Servicios de interés público.**

#### **3.1.- Zona Deportiva.**

Uso: Edificaciones propias de servicio de parque deportivo, como vestuarios, áreas duchas, etc.

Parcelación: La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La proyección de la edificación no será superior al 0,01% de la superficie total de la parcela en uso privado y al 10% en uso público.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros hasta la cornisa de la cubierta y el número de plantas será de DOS.

Volumen: El volumen máximo edificable será de 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en uso privado y de 0,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en uso público.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las separaciones a linderos y a las calles será de 5,00 metros como mínimo.

Apartamentos: Se ubicará un aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup> construidos en la zona, ubicándose dentro de la misma.

#### **3.2.- Equipamiento Comercial.**

Uso: Exclusivamente edificaciones comerciales y de uso social.

Parcelación: La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La proyección de la edificación no será superior al 40% de la superficie total de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros hasta la cornisa de la cubierta y el número de plantas será de DOS.

Volumen: El volumen máximo edificable será de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo 18.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las separaciones a linderos y a las calles será de 5,00 metros como mínimo.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos: 1 aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup> construidos de establecimiento comercial.

Condiciones higiénicas: Se ajustarán a las establecidas en las Ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la legislación vigente para este tipo de edificaciones.

Condiciones estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico. Serán de observancia las ya expresadas con anterioridad.

### **3.3.- Equipamiento Social.**

Uso: Edificaciones de carácter social cultural.  
En el privado, se permitirán casa club, restaurantes, cafeterías, salas de diversión, etc.

Parcelación: La parcela mínima es de 4.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La proyección de la edificación no será superior al 35% de la superficie de la parcela del equipamiento privado y al 50% del equipamiento público.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros hasta la cornisa de la cubierta y el número de plantas será de DOS.

Volumen: El volumen máximo edificable será de 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup> en dominio privado y de 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en dominio público. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo 18.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: 1 aparcamiento de 12,50 m<sup>2</sup> por cada 30 m<sup>2</sup> construidos de establecimiento social.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las separaciones a linderos y a las calles será de 5,00 metros como mínimo.

### **3.4.- Centros docentes.**

Uso: Edificaciones para centros docentes para E.G.B.

Parcelación: La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La proyección vertical de la edificación no será superior al 30% de la superficie de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros hasta la cornisa de la cubierta y el número de planta será de DOS.

Volumen: El volumen máximo edificable será de 1,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las separaciones a linderos y a las calles será de 5,00 metros como mínimo.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

Condiciones higiénicas, estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

#### **4. Zona de red viaria y aparcamientos.**

Uso: Público.

Estando prohibido:

- a) Uso de motocicletas.
- b) Camiones superiores a 10 Tm.
- c) Cualquier tipo de maquinaria superior a 2 Tm. sin previa autorización de la Comunidad.
- d) Uso de señales acústicas.
- e) Circular a velocidad superior a 40 km/h.

Edificabilidad: Ninguna.

### "FONDO DE GARANTÍA"

Sin desarrollar.

00166188

### "CASABLANCA"

Sin desarrollar.

00166188

### "BRIJAN"

Sin desarrollar.

00166188

### "MONTEMAYOR BAJO"

NORMA 1.- RESIDENCIAL

NORMA 2.- EQUIPAMIENTO

NORMA 3.- ESPACIOS LIBRES

#### **NORMA 1.**

La norma es para el uso residencial que se divide en tres subzonas que se describen a continuación.

#### **RESIDENCIAL AGRUPADA.**

- Condiciones del solar.
  - 1.- Se considera solar edificable el que cumple con las siguientes condiciones:
    - Superficie mínima edificable en planta 100 m<sup>2</sup>.
    - Longitud mínima de fachada 6 m.
    - Fondo mínimo 8 m.
    - Diámetro del círculo inscrito 5 m.
    - Fondo máximo de parcela 16 m.
  - 2.- Se entiende por superficie edificable aquella que no forma parte total o parcialmente de vías públicas, espacios libres o zonas de reserva, y que estén dentro de las alineaciones.
- Condiciones de salubridad e Higiene.
  - 1.- No se permitirán viviendas que no sean exteriores.
  - 2.- Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga una fachada de al menos 4m. a un espacio público (calle, plaza ó área libre).
- Condiciones de uso.
  - 1.- El uso dominante será el de residencial, y los usos complementarios serán:
  - 2.- Los usos complementarios son aquellas que reúnen características propias del uso terciario.
- Uso Terciario.
  - 1.- Uso comercial: Se desarrollarán en locales comerciales independientes y se localizará únicamente en planta baja. El uso de hostelería podrá localizarse en planta baja y primera.
  - 2.- Uso de oficinas: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales, podrán localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

- 3.- Uso Recreativo: Estará localizado únicamente en planta baja y se desarrollará en locales comerciales independientes.
- Usos Incompatibles.
    - 1.- Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales, con excepción del uso industrial de 1ª categoría.
  - Condiciones de la Edificación.
    - 1.- Las alineaciones a la vía pública fijados en los planos determinaciones de planeamiento son obligatorias, lo que quiere decir que la edificación debe ceñirse a ellas en su totalidad, no permitiéndose ningún tipo de saliente de la edificación.
    - 2.- La profundidad máxima edificable cumplirá las siguientes condiciones:
      - En planta de viviendas el fondo máximo será de 16m.
      - En planta baja en caso de dedicarse a un uso distinto del de vivienda la profundidad máxima será de 20 m.
    - 3.- El fondo edificable, sólo podrá ser medido desde la alineación de calle en caso de ser solar de frente, o e dos calles de ser solar de esquina.
  - Altura de la Edificación.
    - 1.- N-2ª. Ensanche. La altura máxima de la edificación será de 9.50 m (Pb-2) desde la cota de acera hasta la cara inferior del forjado de última planta, medido en el punto medio de la fachada.
    - 2.- N-2b. Ensanche en ladera. En los solares con alineación a dos calles paralelas situadas a distinta cota, se mantendrá la altura máxima de 9.50 m en la alineación inferior y 6.20 m en la superior, permitiéndose un retranqueo de volúmenes en las zonas intermedias de forma que la sección de la envolvente del volumen edificado se procure mantener paralelo a la topografía natural.
  - Condiciones Arquitectónicas.
    - 1.- La composición arquitectónica será libre aunque deberá procurarse que los edificios concuerde los más posible unos con otros a fin de conseguir una imagen urbana lo más armónica posible.
    - 2.- Los materiales en fachada serán los tradicionales quedando los edificios pintados en color blanco o con colores tradicionales de la cal. Los acabados finales serán lisos y quedan prohibidos los zócalos en fachadas con cambio de material especialmente se prohíbe el uso de azulejos en toda la fachada.
    - 3.- Los herrajes de balcones y ventadas deberán ser sencillos y estar diseñados según el uso tradicional.

4.- A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y cornisas. Estos tendrán un vuelo máximo de 0.40 m.

5.- Las jambas de los portales y huecos como salientes decorativos y toldos cumplirán las edificaciones especificadas en la zona de casco.

- Cubiertas.

1.- Las cubiertas podrán ser de teja árabe o terrazos pudiéndose combinar.

2.- En las cubiertas en terraza de antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá como máximo 1 m. de altura.

### **RESIDENCIAL ADOSADAS.**

- Definición.

1.- Estará configurada exclusivamente por viviendas Unifamiliares Aisladas o Adosadas.

- Condiciones de Solar.

1.- Se considera solar edificable el que tenga una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>.

- Condiciones de Uso.

1.- El único uso permitido será el de residencial.

- Condiciones de la Edificación.

1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada-adosada.

2.- La separación mínima a linderos públicos será de 3 m. y a lindero privado será de 2 m.

3.- El índice de edificabilidad será de 0.6 m<sup>2</sup> de edificación por cada m<sup>2</sup> de solar.

4.- La ocupación máxima será del 50% de la parcela.

5.- La altura máxima será de dos plantas, con una altura máxima de 7m.

### **RESIDENCIAL AISLADA.**

- Definición.

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

- Condiciones del Solar.

La parcela mínima tendrá una superficie de 800 m<sup>2</sup>.

- Condiciones de Uso.

El único uso permitido será el residencial.

00166188

- Condiciones de la Edificación.

- 1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
- 2.- La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.
- 3.- El índice de edificabilidad será de 0.5 m<sup>2</sup> de edificación por cada m<sup>2</sup> de solar.
- 4.- La ocupación máxima de la parcela será del 30%.
- 5.- La altura máxima será de dos plantas, con un límite de 7m.

### **NORMA 2.- EQUIPAMIENTO**

#### 2.1. DEFINICIÓN

EL EQUIPAMIENTO se desarrolla en los usos definidos en el Artículo 11 y podrá ubicarse, bien en NÚCLEOS (en cuyo caso se ajustará a las normas fijadas por cada grado) o bien aisladamente, en cuyo caso se aplicarán las siguientes estipulaciones:

#### 2.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

##### 2.2.1. Equipo comercial y hotelero.

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima sobre parcela: 75%

Edificabilidad máxima sobre parcela: 0.40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Comercial.

Altura máxima: 2 plantas (7 metros)

Edificabilidad máxima sobre parcela: 0.40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Hotelero.

Altura máxima: 3 plantas (9.20 metros)

Por encima de la altura máxima se permite la construcción de un ático con un retranqueo de 3 m. respecto a la alineación de fachada.

##### 2.2.2. Equipo educativo y servicio de interés público y social.

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima sobre parcela: 30%

Altura máxima: 2 plantas (6 metros)

Edificabilidad máxima sobre parcela: 0.30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

##### 2.2.3. Altura máxima de pisos

Se fijan las establecidas por la normativa existente para el caso de instalaciones deportivas y educativas.

En equipo HOTELERO Y COMERCIAL se fijan como mínimo 3 metros en plantas bajas y 2,60 en plantas altas.

### 2.3. CONDICIONES DE USO.

Se establecen en el CUADRO GENERAL DE NORMAS y a partir de las especificaciones de Artículo 2. Se permite su utilización como equipamiento deportivo y en especial como campo de golf.

### 2.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Libertad de composición.

## **NORMA 3. ESPACIOS LIBRES**

### 3.1. DEFINICIÓN

Comprende los espacios destinados a ZONAS VERDES (protección, parques y jardines) ZONAS DEPORTIVAS PRIVADAS, RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.

Su localización será, además de la que se determina en el Plan General, la que se configure en los Planes Parciales.

### 3.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

#### 3.2.1. Zonas verdes públicas.

#### CONDICIONES DE USO

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

No se determina edificabilidad alguna para estas zonas.

El uso, en el caso de zonas verdes, será público, para recreo y esparcimiento. Cualquier instalación (kioscos, pabellones de música, etc.) será de carácter provisional.

En los casos de erosión del terreno o de ejecución de obra que modifiquen la configuración y condiciones del medio físico deberán realizarse obras de repoblación y remodelación que garanticen la conservación y mejora del conjunto paisajístico.

#### 3.2.2. Zonas deportivas

Las zonas deportivas con carácter privado, son un conjunto de terrenos, que el Plan General trata como zonas verdes privadas y equipamientos privados. Se permite el uso como campo de golf.

La edificabilidad viene definida de la siguiente manera:

- Zona deportiva con una superficie total de 1.081.302 m<sup>2</sup>., y dividido en parcelas, según se detalla a continuación:

PARCELA	SUPERFICIE	TECHO (0,002 M2.T./M2.S.)
ZD.1	96.096	267
ZD.2	159.404	442
ZD.3	21.241	59
ZD.4	252.983	702
ZD.5	551.578	1.503
Total Z.Deportiva	1.081.302	3.000

Pudiéndose agrupar en una o varias parcelas sin modificar la cuantía total.

### 3.2.3. Red viaria y aparcamientos.

Quedan definidos en este Plan Parcial y no tiene ninguna edificabilidad.

**"AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A"****1.- Ordenanza Iª "Zona Residencial Unifamiliar Adosada"**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares adosadas, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>. Se autoriza la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 200 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

El proyecto de parcelación de las zonas previstas en el presente P.P.O. (UA.I, UA.2) se realizará de acuerdo con el presente PPO, no superando el nº de parcelas al nº de viviendas asignado a cada subzona en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS el cual recordamos a continuación:

Subzona	UA.I	54 viviendas
	UA.2	9 viviendas

No obstante el promotor podrá realizar un complejo en régimen de comunidad de propietarios realizando las 54 y 9 viviendas en sus respectivas parcelas las cuales coincidirán con la prevista en el PPO (UA.I y UA.2)

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja para viviendas, no será superior al 50% de la parcela en el supuesto de que la parcela mínima sea de 200 m<sup>2</sup>, si la superficie de la parcela coincidiera con la parcela prevista en el PPO, ósea que hubiese una única parcela para la viviendas adosadas de 23.454 m<sup>2</sup> (UA.I), 3.989 m<sup>2</sup> (UA-2), la ocupación máxima sería del 40 %. Se permitirán edificaciones secundarias del tipo, cenadores, casetas de aseo, pequeña casa club con bar restaurante, etc. Siempre que su uso estuviere vinculado al uso exclusivo de la comunidad de propietarios.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, no superando la altura total de la edificación incluyendo en este casetón o torreón los 10 m. hasta la cornisa de la cubierta del mencionado elemento.

**Volumen:** El volumen máximo edificable a cada una de las subzonas será el asignado en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS del Presente Plan Parcial de Ordenación manteniéndose este

00166188

coeficiente a cada una de las parcelas a definir en los correspondientes proyectos de parcelación, los cuales son:

Subzona	UA.-I	0.262 m2/m2
	UA.-2	0.262 m2/m2

No se contarán como volumen edificado los jardines y las terrazas cubiertas computarán al 50% independientemente que tengan 1,2 o 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 3 m.
- Separación a linderos privados: se podrán adosar entre sí.

Tanto los garajes exentos como los ajenos a las viviendas se podrán anexas a los linderos Públicos.

- Debido a la dificultad topográfica que manifiesta el terreno y tratando de suavizar más el impacto de la construcción dentro de la naturaleza del mismo, se podrán proyectar las viviendas formando grupos de 2, 3,4 o más casas agrupadas sin que sea necesario la agrupación completa de todas las mismas en cada una de las Subzonas UA.I y UA.2 dándonos así un resultado más integrado en el terreno natural facilitando la ubicación de zonas ajardinadas entre los diferentes grupos de viviendas. Nunca se podrán proyectar viviendas completamente Exentas.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.

2.- No podrá tener una altura superior a 2 m.

3.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

4.- Todos los cerramientos de parcela que se desarrollen a lo largo de un VIAL PÚBLICO o VIAL PRIVADO definido en el presente P.P.O. se separarán de dicho lindero y en sentido al interior de la parcela en una longitud mínima de 0.50 metros. Esto querrá decir que quedará una franja de medio metro de ancho perteneciente a cada parcela destinada a zona ajardinada entre el muro de cerramiento del mismo y los viales tanto públicos como privados de urbanización.

Esta franja de medio metro de zona ajardinada está dentro del ámbito de cada una de las parcelas aunque parezca lo contrario y el titular de la misma será por lo tanto el propietario de la mencionada parcela, por lo que estará obligado a su mantenimiento y decoro siendo el único uso permitido en esta franja el ajardinamiento ornamental. No obstante y por acuerdo de la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación se podrán

hacer cargo del mantenimiento de la misma manteniendo la titularidad de los terrenos al propietario de la parcela.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

Inicialmente y si no existiese acuerdo entre propietarios y la correspondiente comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación el mantenimiento de la franja ajardinada de 0.50 m. de ancho mencionada en el artículo anterior será el propietario de la misma.

#### **Condiciones de las construcciones:**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales de las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros hacia la izquierda.

3.- La superficie de la parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener destino en el Proyecto básico de edificación un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente
- b) Arbolado con suelo de tierra
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc.)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc..

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deben contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

#### **Plazas de aparcamiento.**

Siguiendo las previsiones del P.G.O.U. de Benahavís así como el artículo 10 del Reglamento de planeamiento y el presente PPO. Se dispondrán como mínimo de 73 plazas de aparcamiento tanto cubiertas como descubiertas en la totalidad de la superficie de las parcelas destinadas a uso Unifamiliar Adosadas. Distribuyéndose de la siguiente manera:

UA.I	62 Plazas
UA.2	11 Plazas

00166188

Estas plazas se podrán ubicar en cualquier zona de la parcela si son descubiertas.

Los garajes exentos como los anejos a las viviendas se podrán anexas a los linderos Públicos.

## **2. Ordenanza "Áreas Libres"**

### **2.1. Ordenanza "Áreas Libres Privadas"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales así como el Deportivo al aire libre Piscinas, Pistas de Tenis, etc.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, complementándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

### **2.2. Ordenanza "Áreas Libres Publicas"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos y fuentes para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a redoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

**9.3. Ordenanza "Equipamientos"****9.3.1. Equipamiento Social-Comercial:**

**Uso:** Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menor, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, etc. así mismo se permitirán los usos sociales y culturales.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características (0.42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles 3 mts., Separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos, I por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos de establecimiento comercial. Por lo que el presente PPO se ha establecido un mínimo de 4 plazas para una edificabilidad de 350 m<sup>2</sup>t.

**Cerramientos:** No tendrá altura superior a 2 mts.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

**3.2.- Ordenanza "Equipamiento Escolar"**

**Usos:** Edificaciones para centros docentes de E.G.B. y Preescolar.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., Mismas condiciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-40.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las separaciones a calles de 3 mts, separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, I aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos. (total 5 plazas)

00166188

**Cerramientos:** Se observaran las mismas normas del Artículo-42.

Exteriores, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico. Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

### **3.3.- Ordenanza "Equipamiento Polivalente Deportivo"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado Uso deportivo al aire libre como pueden ser campos de futbol, pistas polideportivas, pistas de tenis, et casi como parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de uso privado.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos para servicio de la propia zona y vestuarios reducidos.

### **4.- Ordenanza "Red Viaria y Aparcamientos"**

**Uso:** Publico

**Edificabilidad:** Ninguna

**“VEGA DEL JAQUE”**

Las ordenanzas son:

**1.- Zona de unifamiliares**

Superficie	117.729 m2.
Parcela mínima (m2)	2.750 m2.
Índice de edificabilidad neta de parcela (m2/m2)	0,30 m2/m2 *
Ocupación Máxima (%)	30%
Altura máxima (m. y plan.)	2 plantas (7 m)
Separaciones a linderos	Altura mínima 3 m.
Separaciones entre edificios	Se admiten adosadas o agrupadas
Usos permitidos	Residencial y compatibles
Usos prohibidos	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 plaza/viv. O cada 250 m2.

\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.

**2.- Equipamiento deportivo privado**

Superficie	6.613 m2.
Parcela mínima (m2)	2.000 m2.
Índice de edificabilidad (m2/m2)	0,15 m2/m2.
Ocupación Máxima (%)	20%
Altura máxima (m. y plan.)	3 plantas (9 m)
Separaciones a linderos	Altura mínima 3 m.
Separaciones entre edificios	= altura
Usos permitidos	terciarios
Usos prohibidos	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 plaza/200 m2.

**3.- Equipamiento deportivo público**

Superficie	17.398 m2
Parcela mínima (m2)	5.000 m2.
Índice de edificabilidad (m2/m2)	0,10 m2/m2.
Ocupación Máxima (%)	10%
Altura máxima (m. y plan.)	1 planta (3 m.)
Separaciones a linderos	= altura
Separaciones entre edificios	= altura
Usos permitidos	Club e instalaciones propios
Usos prohibidos	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 plaza/200 m2.

**4.- Equipamiento docente**

Superficie	5.000 m2.
Parcela mínima (m2)	5.000 m2.
Índice de edificabilidad (m2/m2)	0,10 m2/m2

Ocupación Máxima (%)	30%
Altura máxima (m. y plan.)	2 plantas (6 m.)
Separaciones a linderos	= altura mínima 3 m.
Separaciones entre edificios	= altura
Usos permitidos	Centro de EGB, guardería
Usos prohibidos	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 plaza/500 m2.

### 5.- Equipamiento (social)

Superficie	3.600 m2.
Parcela mínima (m2)	100 m2.
Índice de edificabilidad (m2/m2)	0,1 m2/m2.
Ocupación Máxima (%)	60%
Altura máxima (m. y plan.)	2 plantas (7 m.)
Separaciones a linderos	= altura mínima 3 m.
Separaciones entre edificios	= altura
Usos permitidos	Centros religiosos sociales etc. *
Usos prohibidos	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 plaza/200 m2.

\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.

### 6.- Zona verde pública.

Superficie	76.342 m2.
------------	------------

### 7.- Zona de pueblo mediterráneo

Superficie	5.401 m2.
Parcela mínima (m2)	5.000 m2.
Índice de edificabilidad neta de parcela (m2/m2)	0,31 m2/m2
Ocupación Máxima (%)	40%
Altura máxima (m. y plan.)	Planta baja+1+ático
Separaciones a linderos	Altura mínima 3 m.
Separaciones entre edificios	Se admiten adosadas o agrupadas
Usos permitidos	Residencial y compatibles
Usos prohibidos	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 plaza/viv. O cada 300 m2.

**"TAJOS BLANCOS"****ZONA RESIDENCIAL N-7**

## DEFINICIÓN

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

## CONDICIONES DEL SOLAR

La parcela mínima tendrá una superficie de 5.000 m2.

## CONDICIONES DE USO.

El único uso permitido será el residencial.

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
- 2.- La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.
- 3.- El índice de edificabilidad será el indicado en la ficha de características del presente Plan Parcial de Ordenación.
- 4.- La ocupación máxima de parcela será del 25%.
- 5.- La altura máxima será de dos plantas, con un límite de 7.5 m., pudiéndose construir por encima de esta altura hasta un máximo de 11 metros un casetón, el cual no ocupara más del 20% de la ocupación en planta baja.

**ZONA HOTELERA**

## DEFINICIÓN

Se entiende por edificación hotelera la destinada a este régimen en exclusividad, admitiendo actividades de reuniones, congresos y convenciones.

## CONDICIONES DE LA PARCELA.

La zona mínima edificable será de 100.000 m2 pudiendo existir debido a su tamaño viales que la atraviesen.

## CONDICIONES DE USO.

El uso exclusivo es el hotelero.

Se consideran como usos compatibles el de restauración, aparcamientos, áreas libres, usos de reuniones, congresos y convenciones, clínicas y residencias de la tercera edad.

00166188

Así mismo, se considera compatible el uso del local de diversión (discoteca-pub) con las limitaciones que imponen la normativa del régimen hotelero en virtud de su clasificación.

Se considera incompatible el resto de los usos.

#### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

- Edificabilidad neta: la indicada en la ficha de características del presente Plan Parcial de Ordenación
- Ocupación máxima: 40% de la parcela neta.
- Altura máxima: 3 plantas (planta baja + 2 plantas) ó 11 mts.  
Se admite no obstante un 15% del techo máximo edificable en altura de cuarta planta (ó 14 mts).
- Separación a linderos públicos y privados: mínimo 5 mts.

**"PARQUE BOTÁNICO LAS LOMAS DE GUADALMINA"****ZONA RESIDENCIAL****Ámbito y claves de aplicación**

- A.1.- Corresponde a la zona, que por referencia a las determinaciones del P.G., sobre el uso global residencial, el Plan Parcial concreta e identifica en su plano de estructura (O.1) mediante la trama correspondiente a dicho uso global.
- A.2.- Como pormenorización del uso residencial se distinguen, en primer lugar, dos clases Unifamiliar y Multifamiliar. La primera de las cuales se desglosa a su vez en tres grados, distinguiéndose, por tanto, claves diferenciadas: por una parte, para la unifamiliar RU cuyos grados son RU-1, RU-2, RU-3 y por otra parte multifamiliar condominio RC.

**CLAVE RU RESIDENCIAL UNIFAMILIAR****Definición**

La calificación de residencial unifamiliar de baja intensidad corresponde a las áreas del sector previstas para la implantación de viviendas unifamiliares aisladas.

**Grados, situaciones y tipos edificatorios**

Se distinguen tres grados identificativos en el plano de calificación y ordenación pormenorizadas con los códigos RU-1, RU-2 y RU-3.

**Condiciones físicas de la parcela.**

Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación, las parcelas deberán tener una superficie igual o mayor a las que a continuación se indican:

Grado 1	400 m2.
Grado 2	360 m2.
Grado 3	320 m2.

**Condiciones de los espacios libres de parcelas**

En las parcelas, podrán construirse pérgolas vegetales, piscinas y construcciones auxiliares (garaje, etc). Estas construcciones respetarán las mismas distancias mínimas a los linderos laterales que la edificación principal, pudiendo tener, como máximo, un ancho de 5,50 m. El plano superior de las mismas no rebasará la altura de 3,50 m., medida desde la cota de rasante de la acera.

**Condiciones de la edificación**

La superficie máxima edificable en cada parcela será:

<b>GRADO 1:</b> 204 m2.	<b>GRADO 2:</b> 178 m2.	<b>GRADO 3:</b> 156 m2.
-------------------------	-------------------------	-------------------------

00166188

1. El número máximo de viviendas de cada grado y manzana serán los que figuran en el mencionado cuadro de características en la memoria.
2. No se computará como superficie edificable la correspondiente a la dotación obligatoria de garaje-aparcamiento, incluso si este se sitúa en sótano utilizando los desniveles de terreno, siempre y cuando este no supere una superficie de 25 m<sup>2</sup>. No se define ninguna fachada como principal debido a que la ordenación propuesta incluye las parcelas dentro de la zona verde.
3. La edificación principal guardará, como mínimo, la mayor de las distancias a linderos que a continuación se indican: No es preceptivo retranqueo de la edificación de linderos norte, este y oeste. A lindero sur el retranqueo será como mínimo 4 m.
4. La altura máxima de la edificación (H) en cualquier punto de su perímetro será de 7,5 m medidos desde la rasante hasta la cara superior del último forjado conforme en lo establecido en el artículo 231 del Título VI de las Normas Urbanísticas del P.G. de Benahavís. Sobre la rasante la cubierta podrá tener una inclinación máxima de 30°. Se admite además una planta en sótano cuya superficie no computará como superficie edificable ya que se permite solo el uso de garaje y/o a instalaciones propias de la vivienda. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,50 m. medidas de esta a la cara superior del forjado que lo cubre conforme a lo establecido en el artículo 231 del Capítulo III de las Normas Urbanísticas del Plan General de Benahavís.
5. Al encontrarse las viviendas unifamiliares sobre pendientes importantes se permitirá el escalonamiento hasta el límite de, en caso de viviendas de una planta, quedar el lindero norte enterrado totalmente prolongándose así el jardín de la vivienda anterior incluyendo la cubierta. Pudiendo ser esta una cubierta ecológica y permitiendo así mejores vistas de viviendas sobre los valles.

#### **Dotación de aparcamiento**

- Cada vivienda deberá disponer, al menos, de 1 plaza de garaje aparcamiento, pudiéndose resolver bien en la parcela o bien en sótano o bien en la vía pública conforme a lo establecido en el epígrafe 4 del artículo 238 del Capítulo V del P.G. de Benahavís.
- La entrada a cada vivienda podrá hacerse mediante un camino de acceso de firme blando, de tierra o a través de la zona verde. Éste se ejecutará a la vez que las viviendas ejecutado con un tipo de firme blando.

#### **Condiciones estéticas de los cerramientos de parcela**

- A efectos de realzar las condiciones estéticas de los espacios públicos y privados se definen como obligatorias las siguientes condiciones: Sobre todos los linderos la delimitación de parcelas será de seto vegetal y en el caso que sea necesario, de reja metálica o madera, con predominio de vacíos sobre llenos, trasdosada con seto vegetal de un máximo de 1,80 m,

de altura. Se admiten aberturas de paso de 1 m, de ancho máximo para la comunicación con los espacios libres.

**Uso dominante y usos compatibles**

- A.1.- Tendrán la consideración de uso dominante o característico, las actividades definidas en el Art. 115 del Cap. II del Título III de las Normas Urbanísticas del P.G., con las especificaciones establecidas en los artículos 124, 125 y 126 del Capítulo III del mismo título de las normas.
- A.2.- Se consideran usos secundarios o compatibles con el principal las actividades que a continuación se relacionan no pudiendo superar, en su conjunto, el 50% de la superficie útil de los edificios las actividades y usos en las situaciones que se especifican a continuación:
- B.1.- Oficinas solamente si se trata de despachos profesionales.
- B.2.- Sanitario solamente si se trata de despacho profesional.

**CLAVE RC RESIDENCIAL CONDOMINIO****Definición**

La calificación de Residencial Condominio, corresponde a las áreas del sector previstas para la implantación de edificios aislados destinados a vivienda multifamiliar con áreas comunes de servicios y dotaciones y que se organizan en torno a un espacio libre equipado. Dicha calificación se identifica en los planos de ordenación (0.2) con el código RC.

**Grados y tipo edificatorio característico**

- 1.- Se distinguen en el plano de calificación y ordenación pormenorizada con el código RC.
- 2.- El tipo característico es el edificio o conjunto de edificios exentos dentro de una misma parcela en forma de bloque.

**Condiciones físicas de la parcela**

- 1.- Tanto a los efectos de edificación como a los de parcelación la superficie mínima de parcela será de 12.000 m<sup>2</sup>.
- 2.- La dimensión del frente de la parcela en su linde de contacto con la alineación exterior será como mínimo de 40 m.

**Condiciones de los espacios libres de parcela**

- 1.- La parcela deberá quedar libre de edificación sobre rasante en una proporción igual o superior al 50%.
- 2.- Dichos espacios libres, privados, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, pudiendo destinarse a equipamiento deportivo, permitiéndose piscinas, canchas de tenis, baloncesto, etc., instalaciones todas ellas descubiertas y cuyo uso será privativo de los propietarios de la actuación.
- 3.- Se permite el paso de vehículos y el aparcamiento en superficie en una proporción que no supere el 5% de la parcela, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos.

**Condiciones de la edificación**

- A.- La superficie máxima edificable sobre rasante será de 27.020 m<sup>2</sup>. De esta superficie edificable se destinarán a áreas comunes para usos de servicios y dotaciones como mínimo 9.906 m<sup>2</sup>.
- B.- No computará como superficie edificable la correspondiente a planta o plantas por debajo de la rasante en sótano cuando su destino sea el de garaje aparcamiento, o el de instalaciones generales del edificio. Tampoco computará la superficie de los aparcamientos que se sitúan en la parcela.
- C.- La edificación en cualquiera de sus planos de cerramiento o fachadas guardará como mínimo, la mayor de las distancias a linderos de la parcela que a continuación se especifican:

Alineación frontal	6 m.
Al resto de los linderos (no Z.V.)	H/3 ó 5 m.

No es preceptivo retranqueos de la edificación con linderos de parcela calificada como zona verde privada.

En caso de proyectar cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada solapados o enfrentados, deberán guardar entre sí las siguientes distancias:

En caso de proyectar cuerpos de edificación aislados y con planos de fachadas solapados o enfrentados, deberán guardar entre sí las siguientes distancias:

	Distancias en perpendicular a fachadas
Parámetros con huecos iluminación, ventilación/locales habitables....	H
Parámetros con huecos iluminación, ventilación/cocinas y baños...	H/2
Parámetros ciegos con huecos de iluminación/ventilación que den exclusivamente a escaleras...	H/4 ó 3 m.

La altura considerada (H) será la de la línea de cornisa del cuerpo más alto.

La proyección de los cuerpos de edificación sobre cada tramo de calle a la que la fachada principal de frente tendrá una longitud máxima de 90 m.

La altura de la edificación (H) será como máximo de 5 plantas y 18 m, medidos desde la rasante oficial hasta la cara superior del último forjado del edificio, conforme a lo establecido en el artículo 231 del Título sexto de las normas urbanísticas de Plan General de Benahavís. No obstante sobre dicha altura se permite la construcción de una planta ático, retranqueada perimetralmente 5 m. la cual no superará los 3,50 m., desde su respectiva cornisa.

Sobre la altura máxima permitida, sólo podrán sobresalir tejados, casetones de escaleras, cuartos de maquinaria, ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones

afines al uso permitido en la edificación. Los planos de cubierta no superarán una pendiente de 30º.

#### **Dotación de aparcamiento**

Cada parcela deberá estar dotada de plazas de aparcamiento garaje a razón de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. (o fracción) de superficie edificable, pudiéndose resolver o bien en la superficie de la parcela o en el sótano conforme a lo establecido en el epígrafe 4 del artículo 238 del Capítulo V del título sexto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Benahavís.

#### **Condiciones estéticas de los cerramientos de parcela**

A efectos de realzar las condiciones estéticas de los espacios públicos y privados se definen como obligatorias las siguientes condiciones:

Los muros de contención serán de mampostería o en su defecto estarán tratados adecuadamente con el fin de encontrarse mejor integrados con el entorno. Por encima de estos la delimitación de las parcelas será seto vegetal y en el caso que sea necesario el uso de reja o madera, tendrá predominio de huecos sobre macizos y estará trasdosada con seto vegetal.

#### **Uso dominante y usos compatibles**

A.- Tendrán la consideración de uso dominante las actividades definidas en el Art. 115 del Capítulo II, del título de las Normas urbanísticas del P.G., con las especificaciones establecidas en los artículos 124, 125 y 126 del Capítulo III del mismo título.

B.- Se consideran usos complementarios al dominante las actividades que a continuación se relacionan no pudiendo superar, en su conjunto el 50% de la superficie útil del conjunto de los edificios.

Actividades y usos en las situaciones (Título tercero, capítulo II de las Normas Urbanísticas del P.G.) que se especifican a continuación:

- Uso Terciario
  - Oficinas en cualquiera de sus grupos.
  - Comercial Grupo I y II
- Salas de reunión en cualquiera de sus grupos
- Equipamiento comunitario
  - Sanitario
  - Servicios deportivos

#### **Uso DOTACIONAL**

Corresponde a las áreas así calificadas para destinarse a la implantación de los edificios y locales correspondientes a los distintos equipamientos que deben complementar la función residencial, al menos en la proporción legalmente establecida como mínima.

**CLAVES DP.- RESERVAS DOTACIONALES****Definición y ámbito**

Se refiere no sólo a las distintas calificaciones de dotaciones establecidas específicamente con carácter de reserva mínima sino también a las consideradas por este Plan como necesarias para la vida en común. Se reconocen como equipamientos en los planos de calificación y ordenación pormenorizada en los cuadros resumen de características incluidos en la memoria.

**Tipo edificatorio característico y grados**

Edificio o conjunto de edificios singulares de uso dotacional exclusivo o múltiple, dispuestos de forma aislada y organizados, en una o varias plantas.

**Condiciones física de las parcela**

Cuando el equipamiento respectivo se organice en edificación exclusiva, se requerirá la constitución de una finca independiente cuya superficie de suelo será como mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>., con un frente mínimo a alineación exterior de 20 m.

**Condiciones de la edificación**

- La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie del suelo calificado por el coeficiente de edificabilidad de 0,89 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La altura de la edificación se sujetará en cada una de las calificaciones dotacionales a los siguientes valores:

	DP
Altura máxima (hasta línea de cornisa)	12 m.
Número máximo de plantas	3 plantas

Solo podrán sobresalir por encima de la altura definida en metros los elementos correspondientes a las instalaciones del edificio, y los hitos que se consideran necesarios para el adecuado uso del edificio.

A efectos de la medición de la altura se considera cota de origen y referencia la correspondiente a la rasante de la acera.

- La edificación en cualquier de sus planos de cerramiento o fachadas guardará como mínimo, la mayor de las distancias que a continuación se especifican:

Distancia a alineación exterior	10 m.
Distancia a los linderos con parcelas privadas	H/2 ó 6 m.

Cuando tal separación venga determinada por la altura de los edificios (H) la exigencia se acomodará a los cambios de altura que los mismos puedan presentar a lo largo de la fachada correspondiente.

- En caso de existir dentro del suelo calificado como dotacional varios cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada solapados o enfrentados deberán guardar entre si la mayor de las siguientes distancias:

	Distancia en perpendicular a fachadas
Paramentos con huecos iluminación/ventilación (excepto si dan a escaleras)	H/3 ó 4 m.
Paramentos ciegos o con huecos de iluminación/ventilación que den exclusivamente a escaleras	H/4 ó 3 m.

La altura considerada (H) será la de la línea de cornisa del cuerpo más alto.

### Plazas de aparcamiento

Dentro de cada una de las parcelas dotacionales se reservará espacio para aparcamiento bien sea en superficie, bien sea en la edificación bajo rasante, con un número de plazas que, en cada caso será el que resulte de la aplicación de las relaciones que a continuación se indican:

- Equipamiento educativo: 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Equipamiento deportivo: 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Equipamiento social: 1 plaza por cada 75 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Equipamiento comercial: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

### Uso dominante y compatibles

A.1.- Tendrá la consideración de uso característico el que corresponde a la calificación de suelo que específicamente se establece en la ordenación bien sea directamente la del presente Plan Parcial.

A.2.- Se considerarán compatibles con el uso dotacional característico, el resto de los equipamientos, cuando sean objeto de agrupación para organizarse en un único edificio o complejo de uso múltiple.

### CLAVE ZV Y PJP.- ZONA VERDE PRIVADA Y PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

#### Definición y Ámbito

Corresponde a los espacios así calificados en los planos de ordenación (ZV, PU, PJP y viario), a fin de asegurar por una parte la correcta circulación de vehículos y personas (red viaria pública rodada y peatonal) y a crear, de otra, las condiciones más adecuadas de ornato, salubridad, calidad ambiental, reposo y esparcimiento (parques y áreas ajardinadas). Las zonas verdes ZV será de titularidad privada y las PU, PJP (parques urbanos y parques y jardines públicos) de titularidad y dominio público.

#### Condiciones de uso y ocupación de las zonas verdes privadas, de los parques urbanos y de parques y jardines públicos.

Se admiten edificaciones usos e instalaciones de carácter no permanente y sujetos a concesión, que tengan como fin complementar al destino principal, tales como kioscos de venta de periódicos, o de bebidas, elementos de ornato, etc. En todo caso, su ocupación no podrá superar el 10% de la superficie del área continua en el que se instalen. La edificabilidad máxima permitida será de 0,2 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.

El aparcamiento de vehículos se considerará compatible con el destino principal siempre que las plazas correspondientes se dispongan en contacto directo con la vía pública y su extensión no supere el 15% de la superficie del área continua en donde se emplacen. Asimismo se permitirá la instalación de infraestructuras siempre y cuando su ocupación sobre rasante no supere el 2% de la superficie del área continua en donde se emplacen.

En las zonas verdes privadas se permite la entrada a cada vivienda mediante "un camino de" acceso de firme blando a través de las zonas verdes privadas.

Para el resto de las condiciones se estará a lo dispuesto en el capítulo 4 del título cuarto de las Normas urbanísticas de P.G.

#### **Condiciones de diseño y utilización de la red viaria**

Con carácter general se considera vinculante el trazado de la red viaria que figura en los planos de ordenación (planos 0.3-1), así como la dimensión total de la sección transversal de las distintas vías, en la que se admite una tolerancia del 5%.

No serán, por el contrario, vinculantes las rasantes propuestas, debiéndose justificar no obstante en el proyecto de urbanización toda variación superior a  $\pm 1$  m, respecto a la cota señalada en los planos correspondientes.

En el diseño de vías, el proyecto de urbanización deberá tener en cuenta las Normas Urbanísticas de Benahavís.

#### **Condiciones de los aparcamientos públicos**

Los aparcamientos anejos a la red viaria pública deberán cumplir los requisitos establecidos por las Normas urbanísticas del P.G. en el artículo 209 del Capítulo II de su Título V.

### "ALTOS DE LA ALQUERÍA"

#### 1.- Ordenanza 1ª "Zona Residencial"

Esta ordenanza será aplicable a todas las parcelas de Uso de Viviendas Plurifamiliares con uso compatible Apartahotel (R-1, R-2, R-3) así como las de destino exclusivo Apartahotel (APH-1, APH-2).

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas Plurifamiliares y Apartahotel con varias alturas, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a Viviendas Plurifamiliares (apartamentos) y apartamentos tipo Apartahotel de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncio.

En las parcelas R-1, R-2 Y R-3 se podrá destinar tanto el Uso principal de Viviendas Plurifamiliares (apartamentos) con un máximo total de 34 uds. Así como el Uso compatible de Apartahotel sin que exista una limitación en el Nº máximo de apartamentos de este tipo.

En las parcelas APH-1 y APH-2 se destinará a uso exclusivo de apartamentos tipo "Apartahotel" sin que exista una limitación en el Nº máximo de apartamentos de este tipo, los cuales se definirán a la hora de realizar el correspondiente proyecto básico y ejecución de arquitectura.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1000 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 1.000 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 50% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

00166188

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 4 m.
- Separación a linderos privados: 4 m.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá ajustarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2 m.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

**Condiciones de las construcciones:**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros hacia la izquierda.

3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

- a) Ajardinado totalmente
- b) Arbolado con suelo de tierra
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc....

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deberán contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

**2.- Ordenanza "Áreas Libres"**

**2.1. - Ordenanza "Áreas Libres Privadas"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales así como el Deportivo al aire libre Piscinas, Pistas de Tenis, etc.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos y vestuarios para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes, no se autorizara la tala de árboles.

### **2.2.- Ordenanza "Áreas Libre Públicas"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos y fuentes para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

### **3.- Ordenanza "Equipamientos"**

#### **3.1. EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMERCIAL:**

**Uso:** Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menos, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, aparcamientos, etc. así mismo se permitirán los usos sociales y culturales.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles 3 mts. Separación a linderos 3 ms.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos de establecimiento comercial. No obstante se han previsto 12 plazas.

**Cerramientos:** No tendrá altura superior a 2 mts.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

#### **3.2.- Ordenanza "Equipamiento Escolar"**

**Usos:** Edificaciones para centros docentes de E.G.B. y Preescolar.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 100 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen porches y terrazas del Artículo-21.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las separaciones a calles de 3 mts., separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, aparcamientos por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos.

**Cerramientos:** Se observaran las mismas normas del Artículo-24.

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas, suministro eléctrico. Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

#### **4.- Ordenanza "Red viaria y Aparcamientos"**

**Uso:** Público.

**Edificabilidad:** Ninguna. Se proyectan 37 plazas de aparcamientos en algunas zonas de los márgenes del Vial.

**“LOS AGUILARES”****1. Ordenanza “Zona Residencial Núcleo”**

**Usos:** viviendas en bloques de apartamentos, pudiéndose elevar la ubicación de viviendas agrupadas formando el clase Pueblo Andaluz o Bungalows, el uso será residencial bien podrá plantarse como uso compatible el hotelero, en caso de producirse, este uso mantendrá los parámetros urbanísticos para la parcela en cuestión.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías.

**Parcelación-** La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup> con una densidad de 200 m<sup>2</sup> suelo por vivienda.

**Ocupación:** la superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 50% de la parcela. Se permitirán edificaciones secundarias, tales como garajes o anexos no habitables.

**Altura de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 9,50 mts., hasta la cara inferior del forjado de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, con una altura máxima de 3,50 mts.

**Edificabilidad:** La superficie máxima edificable será la asignada en el cuadro de características del Presente Plan Parcial a cada una de las zonas.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos y privados: 5 m.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2,50 m.
- 3.- La parte baja, o zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 1,00 m.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 2,50 m., estará construido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.
- 5.- El diseño y proyecto de cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

00166188

**Condiciones de las construcciones:**

- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencia en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros hacia la izquierda.

La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

- a) Ajardinado totalmente
- b) Arbolado con suelo de tierra
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc....

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deberán contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

**Pistas deportivas:**

Según la superficie de las parcelas podrán instalarse canchas y piscinas que no exijan locales cubiertos.

**Condiciones higiénicas:**

Plan de aplicación para todas las vigentes en la materia. Será permitida la ventilación de aseos, superficie y cuartos de baño, mediante chimeneas "shunt" o similar.

**Suministro de agua:**

Todas las parcelas se abastecerán, obligatoriamente, de la red general de distribución de la urbanización. Quedando prohibido la apertura de pozos dentro de la parcela.

La toma será hecha con sujeción estricta a las normas que establezca la Promotora. Después del punto de toma, y siempre dentro de la parcela, se instalara una arqueta con llave de paso o contador, siendo ésta visitable. No se permitirán, en ningún caso, los depósitos de agua vistos, exentos de la edificación, no los promotores.

En todo caso está prohibida la utilización de agua con fines comerciales.

**Acometidas:**

Las acometidas deberán realizarse donde señalen los Servicios Técnicos de la promotora, y con sujeción estricta a sus indicaciones.

Las acometidas de energía eléctrica, cables telefónicos o de cualquier clase, se han de disponer dentro de las parcelas, en zanjas, con arreglo a los reglamentos vigentes. Se prohíbe expresamente realizar instalaciones aéreas dentro del terreno.

**Suministro eléctrico:**

La promotora se compromete a suministrar a cada parcela una potencia eléctrica máxima de 2.000 vatios/vivienda. Si el propietario precisara mayor potencia, tomara, a su cargo, el costo de las instalaciones que fuera necesario realizar.

**Control del Proyecto:**

La propiedad de cada parcela se obliga a presentar a la Promotora o comunidad de Propietarios, para la aprobación, el Proyecto de las construcciones a realizar en la misma sin cuyo requisito no se le autorizara a iniciar tal construcción.

**2.- Ordenanza "Zona Verde"**

**Uso:** Se entenderá por tal el destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos y aseos para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, complementándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

**3.- Ordenanza "Sistema Local de Equipamiento"****3.1.- PARQUE DEPORTIVO, y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO**

**Uso:** Edificaciones propias de servicio de parque deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc.... En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 1% de la parcela para parque deportivo y al 15% para E.D.P.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Edificabilidad:** la superficie máxima edificable será de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Para Parque Deportivo, y del 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para E.D.P.

**Alineaciones y separaciones a Linderos:** Separaciones a calles y linderos de 5,00 m.

**Aparcamientos:** Se ubicara un aparcamiento para 100 m<sup>2</sup> construidos en la zona, ubicados dentro de la misma, en el Parque Deportivo.

**Cerramientos**, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico. Se observaran normas análogas a los casos anteriores.

### **3.2. EQUIPAMIENTO COMERCIAL:**

**Uso terciario:** Exclusivamente edificaciones comerciales y oficinas.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 65% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Edificabilidad:** La superficie máxima edificable será de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles 3 mts., Separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 80 m<sup>2</sup>., construidos de establecimiento comercial.

**Cerramientos:** No quedan autorizados bajo ningún concepto.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

### **3. EQUIPAMIENTO SOCIAL:**

**Uso:** Edificaciones para temas sociales y culturales.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 60% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Edificabilidad:** La superficie máxima edificable será de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>/techo.

**Cerramientos**, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán normas análogas a los casos anteriores.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles 3 mts., separaciones a linderos 3 mts.

### **4. Ordenanza "Equipamiento Docente"**

**Usos:** Edificaciones para centros docentes de E.G.B. y Preescolar.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Edificabilidad:** La superficie máxima edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las separaciones a calles de 5 mts, separación a linderos 5 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 75 m<sup>2</sup> construidos.

**Cerramientos,** condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

#### **5. Ordenanza "Red Viaria y Aparcamientos"**

**Uso:** Publico.

**Edificabilidad:** Ninguna.

00166188

**“LOS JARALILLOS” MIRADOR DEL PARAISO****1.- Ordenanza 1ª “Zona Residencial Unifamiliar Aislada”**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas en forma de chalets, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinaran a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y publicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 700 m<sup>2</sup>. Se autorizara la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 700 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la urbanización.

Los proyectos de parcelación de cada una de las subzonas previstas en el presente PPO, no superando el nº de parcelas al nº de viviendas asignado a cada subzona en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS el cual recordamos a continuación:

Subzona	U-1	20 viviendas
	U-2	6 viviendas
	U-3	29 viviendas
	U-4	5 viviendas

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 30% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos. Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, no superando la altura total de la edificación incluyendo este casetón o torreón los 10 m. hasta la cornisa de la cubierta del mencionado elemento.

**Volumen:** El volumen máximo edificable a cada una de las subzonas será el asignado en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS del presente Plan Parcial de Ordenación manteniéndose este coeficiente a cada una de las parcelas a definir en los correspondientes proyectos de parcelación, los cuales son:

Subzona	U-1	0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	U-2	0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	U-3	0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	U-4	0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 3 m.
- Separación a linderos privados: 3 m.

Tanto los garajes exentos como los anejos a las viviendas se podrán anexas a los linderos Públicos y Privados si hay acuerdo entre propietarios colindantes. Este acuerdo tendrá que ser firmado entre ambas partes y aportado el ayuntamiento de Benahavís a la hora de solicitar la perceptiva licencia de obras.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2m.
- 3.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.
- 4.- Todos los cerramientos de parcela que se desarrollen a lo largo de un VIAL PUBLICO o VIAL PRIVADO definido en el presente P.P.O. se separan de dicho lindero y en sentido al interior de la parcela en una longitud mínima de 0.50 metros. Esto querrá decir que quedara una franja de medio metro de ancho perteneciente a cada parcela destinada a zona ajardinada entre el muro de cerramiento de la misma y los viales tanto públicos como privados de la urbanización.

Esta franja de un metro de zona ajardinada esta dentro del ámbito de cada una de las parcelas aunque parezca lo contrario y el titular de la misma será por lo tanto el propietario de la mencionada parcela, por lo que estará obligado a su mantenimiento y decoro siendo el único permitido en esta franja el de ajardinamiento ornamental. No obstante y por acuerdo de la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación se podrán hacer cargo del mantenimiento de la misma manteniendo la titularidad de los terrenos al propietario de la parcela.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

Inicialmente y si no existiese acuerdo entre propietarios y la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación del mantenimiento de la franja ajardinada de 0.50 m. de ancho mencionada en el artículo anterior será el propietario de la misma.

#### **Condiciones de las construcciones:**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuará en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto básico de edificación un tratamiento del suelo. Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deben contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

### **Plazas de aparcamiento.**

Siguiendo las previsiones del P.G.O.U. de Benahavís así como el artículo 10 del Reglamento de planeamiento, se dispondrán como mínimo dos plazas de aparcamiento tanto cubiertas como descubiertas por cada una de las parcelas unifamiliares. Estas plazas se podrán ubicar en cualquier zona de la parcela si son cubiertas.

Tanto los garajes exentos como los anejos a las viviendas se podrán anexas a los linderos Públicos y Privados si hay acuerdo entre propietarios colindantes. Este acuerdo tendrá que ser firmado entre ambas partes y aportado al ayuntamiento de Benahavís a la hora de solicitar la perceptiva licencia de obras.

### **2.- Ordenanza 2ª "Zona Residencial Unifamiliar Adosada"**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares adosadas, de características residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 300 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 200 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

El proyecto de parcelación de la zona prevista en el presente P.P.O (UA.1) se realizara de acuerdo con el presente PPO, no superando el nº de viviendas asignado a cada subzona en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS el cual recordamos a continuación:

Subzona UA.1 24 viviendas

No obstante el promotor podrá realizar un complejo en régimen de comunidad de propietarios realizando las 24 viviendas en una única parcela la cual coincidirá con la prevista en el PPO. (UA.1).

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 50% de la parcela en el supuesto de que la parcela mínima sea de 300 m<sup>2</sup>, si la superficie de la parcela coincidiera con la parcela prevista en el PPO, ósea que hubiese una única parcela para las 24 viviendas adosadas de 7.033 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima sería del 40 se permitirán edificaciones secundarias del tipo, cenadores, casetas de aseo, pequeña casa club con bar restaurante, etc. siempre que su uso este vinculado al uso exclusivo de la comunidad de propietarios.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos. Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, no superando la altura total de la edificación incluyendo este casetón no torreón los 10 m. hasta la cornisa de la cubierta del mencionado elemento.

**Volumen:** El volumen máximo edificable a cada una de las subzonas será el asignado en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS del presente Plan Parcial de Ordenación manteniéndose este coeficiente a cada una de las parcelas a definir en los correspondientes proyectos de parcelación, los cuales son:

Subzona UA.1 0.512 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 3 m.
- Separación a linderos privados: se podrán adosar entre sí.

Tanto los garajes exentos como los anejos a las viviendas se podrán anexar a los linderos Públicos.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2m.

3.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

4.- Todos los cerramientos de parcela que se desarrollen a lo largo de un VIAL PÚBLICO o VIAL PRIVADO definido en el presente P.P.O. se separan de dicho lindero y en sentido al interior de la parcela en una longitud mínima de 0.50 metros. Esto querrá decir que quedará una franja de medio metro de ancho perteneciente a cada parcela destinada a zona ajardinada entre el muro de cerramiento de la misma y los viales tanto públicos como privados de la urbanización.

Esta franja de un metro de zona ajardinada está dentro del ámbito de cada una de las parcelas aunque parezca lo contrario y el titular de la misma será por lo tanto el propietario de la mencionada parcela, por lo que estará obligado a su mantenimiento y decoro siendo el único permitido en esta franja el de ajardinamiento ornamental. No obstante y por acuerdo de la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación se podrán hacer cargo del mantenimiento de la misma manteniendo la titularidad de los terrenos al propietario de la parcela.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones era libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberá mantenerse en buen estado.

Inicialmente y si no existiese acuerdo entre propietarios y la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación al mantenimiento de la franja ajardinada de 0.50 m. de ancho mencionada en el artículo anterior será el propietario de la misma.

### **Condiciones de las construcciones:**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuará en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto básico de edificación un tratamiento del suelo. Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lámina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deben contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

**Plazas de aparcamiento.**

Siguiendo las previsiones del P.G.O.U. DE Benahavís. Así como el artículo 10 del Reglamento de planeamiento, y el presente PPO. Se dispondrán como mínimo de 28 plazas de aparcamiento tanto cubiertas como descubiertas en la totalidad de la superficie de la parcela UA.1 (7.033 m<sup>2</sup>). Estas plazas se podrán ubicar en cualquier zona de la parcela si son descubiertas.

Los garajes exentos como anejos a las viviendas se podrán anexar a los linderos públicos.

**3.- Ordenanza 3ª "Zona Residencial Viviendas Plurifamiliares"**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas plurifamiliares de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinaran a viviendas plurifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y publicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

En general la zona destinada a Viviendas Plurifamiliares dentro del presente P.P.O. se define como una única subzona (P.1) como podemos ver en los correspondientes planos. Se le ha garantizado el acceso rodado e infraestructura mediante viales públicos de acceso.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 5000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 45% de la parcela. Se permitirán edificaciones secundarias del tipo, cenadores casetas de aseo, pequeña casa club con bar-restaurante, etc. siempre que su uso este vinculado al uso exclusivo de la comunidad de propietarios.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones vivideros con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial. Y en particular el de la subzona P.1.

Subzona P -1 0.518 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: será la  $\frac{1}{2}$  de la altura de la edificación y como mínimo 3 m.
- Separación a linderos privados: será la  $\frac{1}{2}$  de la altura de la edificación y como mínimo 3 m.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2m.
- 3.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.
- 4.- Todos los cerramientos de parcela que se desarrollen a lo largo de un VIAL PUBLICO o VIAL PRIVADO definido en el presente P.P.O. se separan de dicho lindero y en sentido al interior de la parcela en una longitud mínima de 0.50 metros. Esto querrá decir que quedara una franja de medio metro de ancho perteneciente a cada parcela destinada a zona ajardinada entre el muro de cerramiento de la misma y los viales tanto públicos como privados de la urbanización.

Esta franja de un metro de zona ajardinada esta dentro del ámbito de cada una de las parcelas aunque parezca lo contrario y el titular de la misma será por lo tanto el propietario de la mencionada parcela, por lo que estará obligado a su mantenimiento y decoro siendo el único permitido en esta franja el de ajardinamiento ornamental. No obstante y por acuerdo de la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación se podrán hacer cargo del mantenimiento de la misma manteniendo la titularidad de los terrenos al propietario de la parcela.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

Inicialmente y si no existiese acuerdo entre propietarios y la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación el mantenimiento de la franja ajardinada de 1 m. de ancho mencionada en el artículo anterior será del propietario de la misma.

### Condiciones de las construcciones:

- 1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.
- 2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.
- 3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto básico de edificación un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc....

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deben contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

#### **Plazas de aparcamiento.**

Siguiendo las previsiones del P.G.O.U. de Benahavís así como el artículo 10 del Reglamento de planeamiento y el presente PPO se dispondrán como mínimo de 74 plazas de aparcamiento tanto cubiertas como descubiertas en la totalidad de la superficie de la parcela P.1 (11.262 m<sup>2</sup>). Estas plazas se podrán ubicar en cualquier zona de la parcela si son descubiertas. Los garajes exentos como anejos a las viviendas se podrán anexar a los linderos públicos.

#### **4.- Ordenanza "Áreas Libres"**

##### **4.1.- Ordenanza "Áreas Libres Privadas"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales así como el Deportivo al aire libre de Piscinas, Pistas de Tenis, etc.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

##### **4.2.- Ordenanza "Áreas Libre Públicas"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos y fuentes para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

**5.- Ordenanza "Equipamientos"****5.1. EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMERCIAL:**

**Uso:** Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menor, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, etc. así mismo se permitirán los usos sociales y culturales.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características (0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles 3 mts., Separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m<sup>2</sup>, contruidos de establecimiento comercial. No obstante en el presente PPO se ha establecido un mínimo de 4 plazas para un edificabilidad de 350 m<sup>2</sup>t.

**Cerramientos:** No tendrá altura superior a 2 mts.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

**5.2.- Ordenanza "Equipamiento Escolar"**

**Usos:** Edificaciones para centros docentes de E.G.B. y Preescolar.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-40.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las separaciones a calles de 3 mts., separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, contruidos.

**Cerramientos:** Se observaran las mismas normas del Artículo-42.

00166188

Exteriores, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico. Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

### **6.- Ordenanza "Red Viaria y Aparcamientos"**

**Uso:** Público.

**Edificabilidad:** Ninguna.

00166188

**“LOS JARALILLOS” LAS ROCAS****1.- Ordenanza 1ª “Zona Residencial”**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas en forma de chalets y plurifamiliares en tipología de pueblo mediterráneo, de características netamente residencial.

Las parcelas que se destinen a viviendas unifamiliares serán de carácter netamente residencial por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares aisladas y de 5.000 para pueblo mediterráneo. Se autoriza la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 1.000 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares aisladas y de 5.000 para pueblo mediterráneo. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

Los proyectos de parcelación de cada una de las subzonas previstas, se realizarán de acuerdo con la presente ordenación, no superando el nº de parcelas al nº de viviendas asignado a cada subzona en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS el cual recordamos a continuación:

Subzona:     A       14 viviendas

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas no será superior al 30% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número de plantas será de dos.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, no superando la altura total de la edificación incluyendo este casetón o torreón los 10 m. hasta la cornisa de la cubierta del mencionado elemento.

Subzona:     B1      6 viviendas

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas no será superior al 40% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número de plantas será de planta baja+1+ático.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, no superando la altura total de la edificación incluyendo este casetón o torreón los 10 m. hasta la cornisa de la cubierta del mencionado elemento.

00166188

Subzona: B2 5 viviendas

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas no será superior al 40% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número de plantas será de planta baja+1+ático.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, no superando la altura total de la edificación incluyendo este casetón o torreón los 10 m. hasta la cornisa de la cubierta del mencionado elemento.

Subzona: C 6 viviendas

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas no será superior al 40% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número de plantas será de planta baja+1+ático.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, no superando la altura total de la edificación incluyendo este casetón o torreón los 10 m. hasta la cornisa de la cubierta del mencionado elemento.

**Volumen:** El volumen máximo edificable a cada una de las subzonas será el asignado en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS del presente PGOU manteniéndose este coeficiente a cada una de las parcelas a definir en los correspondientes proyectos de parcelación, los cuales son:

Subzona	A	0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Subzona	B1	0.42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Subzona	B2	0.42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Subzona	C	0.13 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 3 m.
- Separación a linderos privados: 3 m.

Tanto los garajes exentos como los anexos a las viviendas se podrán anexas a los linderos Públicos y Privados si hay acuerdo entre propietarios colindantes. Este acuerdo tendrá que ser firmado entre ambas partes y aportado al Ayuntamiento de Benahavís a la hora de solicitar la preceptiva licencia de obras.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2 m.
- 3.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

### Condiciones de las construcciones.

- 1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.
- 2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.
- 3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto básico de edificación un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lámina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deben contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

### Plazas de aparcamiento

Siguiendo las previsiones del P.G.O.U. de Benahavís así como el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento, se dispondrán como mínimo de dos plazas de aparcamiento tanto cubiertas como descubiertas por cada una de las parcelas unifamiliares. Estas plazas se podrán ubicar en cualquier zona de la parcela si son descubiertas.

Tanto los garajes exentos como los anejos a las viviendas se podrán anexas a los linderos Públicos y Privados si hay acuerdo entre propietarios colindantes. Este acuerdo tendrá que ser firmado entre ambas partes y aportado al ayuntamiento de Benahavís a la hora de solicitar la preceptiva licencia de obras.

**2.- Ordenanza 2ª "Equipamiento privado"**

Uso: Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menos, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, así como para temas sociales y culturales.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.200 m2.

Ocupación: La superficie máxima de la construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características.

Alineaciones y separaciones a linderos: Separaciones a calles 3 mts., Separación a linderos a 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m2, construidos de establecimiento comercial.

Cerramientos: No tendrá altura superior a 2 mts.

Condiciones higiénicas: Se ajustarán a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

**3.- Ordenanza 3ª "Equipamiento Social público"**

Uso: Exclusivamente edificaciones para temas sociales y culturales.

Parcelación: La parcela mínima es de 500 m2.

Ocupación: La superficie máxima de la construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características.

Alineaciones y separaciones a linderos: Separaciones a calles 3 mts., Separación a linderos a 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m2, construidos de establecimiento comercial.

Cerramientos: No tendrá altura superior a 2 mts.

Condiciones higiénicas: Se ajustarán a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

#### **4.- Ordenanza 4ª "Equipamiento Deportivo público"**

Uso: Edificaciones propias de servicio de equipamiento deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc... En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

Ocupación: La altura máxima de la edificación será de 7 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: el volumen máximo edificable será el asignado en la ficha de características del sector (plano de zonificación)

Alineaciones y Separación a linderos: Separaciones a calles y linderos de 3m.

Aparcamientos: Se ubicarán 7 aparcamientos en la parcela de equipamiento deportivo.

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Se observarán normas análogas a los casis anteriores.

#### **5.- Ordenanza 5ª "Equipamiento Escolar público"**

Usos: Edificaciones para centros docentes o escuela privada.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación ser de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las separaciones acalles de 2 mts., separación a linderos 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos.

Cerramientos: No tendrá altura superior a 2 mts.

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

**6.- Ordenanza 6ª "Equipamiento privado"**

Uso: Exclusivamente edificaciones comerciales, deportivas, oficinas compraventas al por menos, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, así como para temas sociales y culturales.

Parcelación: La parcela mínima es de 4.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La superficie máxima de la construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características.

Alineaciones y separaciones a linderos: Separaciones a calles 3 mts., Separación a linderos a 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos de establecimiento comercial.

Cerramientos: No tendrá altura superior a 2 mts.

Condiciones higiénicas: Se ajustarán a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

**7.- Ordenanza 7ª "Equipamiento comercial"**

Uso: Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menos, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, así como para temas sociales y culturales.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.200 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La superficie máxima de la construida en planta baja no será superior al 35% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 4m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de una.

Volumen: El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características.

Alineaciones y separaciones a linderos: Separaciones a calles 3 mts., Separación a linderos a 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos de establecimiento comercial.

Cerramientos: No tendrá altura superior a 2 mts.

Condiciones higiénicas: Se ajustarán a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

**"LOS JARALILLOS" SECTOR B****1.- Ordenanza 1ª "Zona Residencial Unifamiliar Aislada"**

Usos: Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas en forma de chalets, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>. Se autorizara la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 4.000 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa la Dirección de la Urbanización.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 25% de la parcela. Se permitirán edificaciones secundarias, tales como garajes o complementarias al uso principal.

Alturas de la edificación: La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

Volumen: El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

Alineaciones y separación a linderos: Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 3m.
- Separación a linderos privados: 3m.

Cercados: Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela, separándose un mínimo de 70 cm del límite con el vial.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2m.
- 3.- La parte baja, ó zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 m.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 2m, estará constituido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.
- 5.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

Condiciones estéticas: La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

Condiciones de las construcciones:

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni en el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- Si en el caso de chalet apareados, quedaran medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

3.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

4.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo o sardinel, cemento ruleteado, etc)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lámina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

## **2.- Ordenanza 2ª "Zona Residencial Unifamiliar Adosada"**

Usos: Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares adosadas, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas destinaran a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y publicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías.

Parcelación: La parcela mínima es de 350 m2. Se autorizara la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga más de 4.000 m2. En todos

los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 35% de la parcela. Se permitirá edificaciones secundarias, tales como garajes, o complementarias al uso principal.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso de que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 3 m.
- Separación a linderos privados: adosada.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela, separándose un mínimo de 70 cm del límite con el vial.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2m.
- 3.- La parte baja, ó zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 m.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 2m, estará constituido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.
- 5.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

**Condiciones de las construcciones:**

- 1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni en el uso de otros materiales que no sean de calidad.
- 2.- Si en el caso de chalet apareados, quedaran medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.
- 3.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se

efectuará en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

4.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo o sardinell, cemento ruleteado, etc)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lámina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

### 3.- Ordenanza 3ª "Poblado Mediterráneo"

Usos: Comprende esta zona los terrenos destinados a edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, pudiendo estar en un solo edificio o en varios con elementos comunes y rodeada de espacios.

Parcelación: La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja, no será superior al 50% de la parcela.

Alturas de edificación: La altura máxima de la edificación será de 12 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja. Se permitirá hasta un máximo de dos torreones con una altura inferior a 25 metros y que en planta no superen el 10% de la ocupación de la planta baja.

Volumen: El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso de que tengan 3 lados cerrados.

Alineaciones y separaciones a linderos: las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, pudiéndose alinearse tanto a linderos públicos como privados.

Condiciones estéticas: La composición de las edificaciones era libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

Condiciones de las construcciones:

00166188

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuará en una sola maniobra sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

3.- La superficie de la parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo. Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo o sardinel, cemento ruleteado, etc)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

#### **4.- Ordenanza 4ª "Áreas Libres"**

Uso: Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

Edificabilidad: Ninguna salvo pequeños kioscos, edificaciones de las áreas libres, para servicio de la propia zona, y cuyo volumen se asigna en la ficha de características.

Protección del paisaje: Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan. Completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

#### **5.- Ordenanza 5ª "Sistema Local de Equipamiento"**

##### **5.1.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**

Uso: Edificaciones propias de servicio de equipamiento deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc... En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

Ocupación: La altura máxima de la edificación será de 7 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: el volumen máximo edificable será el asignado en la ficha de características del sector (plano de zonificación)

Alineaciones y Separación a linderos: Separaciones a calles y linderos de 3m.

Aparcamientos: Se ubicaran 5 aparcamientos en la parcela de equipamiento deportivo y 2 más en la parcela de equipamiento deportivo privado.

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Se observaran normas análogas a los casis anteriores.

### **5.2. – EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMERCIAL:**

Uso: Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menos, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, así como para temas sociales y culturales.

Parcelación: La parcela mínima es de 500 m2.

Ocupación: La superficie máxima de la construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características.

Alineaciones y separaciones a linderos: Separaciones a calles 2 mts., Separación a linderos a 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m2, construidos de establecimiento comercial.

Cerramientos: No tendrá altura superior a 3 mts.

Condiciones higiénicas: Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

### **5.3. EQUIPAMIENTO ESCOLAR.**

Usos: Edificaciones para centros docentes de E.G.B., Preescolar, universitario o escuela privada.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.000 m2.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 45% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación ser de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-21.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las separaciones acalles de 2 mts., separación a linderos 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos.

Artículo 66.-

Cerramientos: Se observaran las mismas normas del Artículo-23.

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

### **6.- Ordenanza 7ª "Red Viaria y Aparcamientos"**

Uso: Público.

Edificabilidad: Ninguna.

### "CAPANES"

Capanes se divide en 3 Sectores:

- Capanes Sur-1
- Capanes Sur-2
- Capanes Norte

00166188

**"CAPANES NORTE"****1.- Ordenanza 1ª "Zona Residencial Plurifamiliar en Poblado Mediterráneo"**

Usos: Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas plurifamiliares, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinaran a viviendas plurifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y publicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.200 m2.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 45% de la parcela. Se permitirán edificaciones secundarias, tales como garajes exentos o anexos no habitables.

Alturas de edificación: La altura máxima de la edificación será de 10 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

Volumen: El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 5 m.
- Separación a linderos privados: 3 m.

Cercados: Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario dese hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2m.
- 3.- La parte baja, ó zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 m.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 2m., estará constituido por elementos básicos, como verjas, celosías o setos vivos.

5.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

Condiciones estéticas: La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

Condiciones de las construcciones:

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

3.- La superficie de la parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo o sardinel, cemento ruleteado, etc)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lámina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

### **2.- Ordenanza 2ª "Áreas Libres"**

Uso: Se entenderá por tal el destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales, como uso complementario está el deportivo.

Edificabilidad: Ninguna salvo pequeños kioscos para servicio de la propia zona.

Protección del paisaje: Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

### **3.- Ordenanza 3ª "Sistema Local de Equipamiento"**

#### **3.1.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**

00166188

Uso: Edificaciones propias de servicio de equipamiento deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc.... En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas, o campo de golf.\*

Parcelación: La parcela mínima es de 1.000 m2.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 1% de la parcela para parque deportivo y al 15% para zona deportiva.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: el volumen máximo edificable será el indicado en el cuadro de características.

Alineaciones y Separación a linderos: Separaciones a calles y linderos de 3m.

Aparcamientos: Se ubicarán 1 aparcamiento para 300 m2 construidos en la zona, ubicados en el Parque Deportivo.

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Se observarán normas análogas a los casos anteriores.

\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.

### **3.2. – EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL:**

Uso: Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menor, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático.\*

Parcelación: La parcela mínima es de 200 m2.

Ocupación: La superficie máxima de la construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 6m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características.

Alineaciones y separaciones a linderos: Separaciones a calles 5 mts., Separación a linderos a 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m2, construidos de establecimiento comercial.

Cerramientos: No tendrá altura superior a 3 mts.

Condiciones higiénicas: Se ajustarán a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.

#### **4.- Ordenanza 4ª "Centros Docentes"**

Usos: Edificaciones para centros docentes de E.G.B., Preescolar.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-21.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las separaciones acalles de 5 mts., separación a linderos 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos.

Artículo 66.-

Cerramientos: Se observaran las mismas normas del Artículo-23.

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

00166188

### 5.- Ordenanza 5ª "Red Viaria y Aparcamientos"

Uso: Público.

Edificabilidad: Ninguna.

00166188