

### TÍTULO V

## DISPOSICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

00167608

### **CAPÍTULO 1º DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 217. Definición. Tipo de urbanización. Condiciones para la implantación de campos de golf.**

**Artículo 218. Suelos objetos de Proyecto de urbanización.**

**Artículo 219. Determinaciones del Proyecto de Urbanización.**

**Artículo 220. Ejecución y pago de obras de urbanización.**

**Artículo 221. Determinaciones respecto a la conservación.**

**CAPÍTULO 1º****DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES.****ARTÍCULO 217. DEFINICIÓN. TIPO DE URBANIZACIÓN. CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE CAMPOS DE GOLF.**

El proyecto de las obras y actuaciones que tengan por finalidad la urbanización del suelo en sus diversas categorías, serán definidas como proyecto de urbanización. Se considerarán proyectos públicos de urbanización aquellos que se desarrollen por iniciativa de una administración pública. Se definirán como proyectos de obra aquellos que se refieren a actuaciones aisladas o sectoriales que supongan una incidencia reducida en el proceso de urbanización, o desarrollen directamente las determinaciones de un plan especial. Los proyectos de urbanización se atenderán a las determinaciones de los planes de ordenación, planes especiales o estudios de detalle que desarrollen cada caso. Dichas determinaciones podrán ser reajustadas o adaptadas en aquellos supuestos que se justifique por razones constructivas. En el caso de que dichas modificaciones supongan alteración sobre la ordenación o régimen del suelo deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan que aquella comporte.

En función del uso a que se destinan los diferentes espacios objeto de proyecto se consideran cuatro tipos básicos de urbanización:

- Urbanización del espacio viario.
- Urbanización del subsuelo; infraestructuras y servicios.
- Urbanización de los espacios ajardinados y arbolados.
- Urbanización de los espacios destinados a ciertos equipamientos o dotaciones públicas o colectivas compatibles con su calificación por el planeamiento.

Consideraciones sobre la ejecución de la urbanización:

- Cualquier actuación urbanizadora sobre terrenos con pendiente natural superior al diez por ciento (10%) en más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie, deberá adoptar soluciones constructivas que proporcionen la seguridad adecuada contra riesgo de deslizamiento o corrimientos de tierras, tanto durante su vida útil como durante las fases de construcción, teniendo en cuenta las condiciones climáticas (lluvias torrenciales), sísmicas, de drenaje y geomorfológicos del ámbito. En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos de transformación definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras, para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.
- Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente.
- Los taludes no rocosos con altura superior a los siete metros deberán ser objeto de análisis de riesgo de rotura si resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse. Asimismo, dispondrán de medidas de control del drenaje, tanto en su base como

en su zona superior, y serán objeto de actuaciones de consolidación y de tratamiento vegetal.

- Los taludes con pendientes superiores al veinte por ciento (20%) quedarán adecuadamente protegidos por cubiertas vegetales herbáceas y/o arbustivas, salvo en el supuesto de taludes rocosos.
- Con respecto a la regulación de urbanización y obras de instalaciones energéticas, alumbrado y de telecomunicación deberá cumplirse lo especificado en los artículos del 86 al 94 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga, según el Decreto 308/2009, de 21 de julio, con respecto a las condiciones de calidad ambiental, eficiencia y ahorro energético. También se recomienda la ordenación eficiente de trazados de redes de infraestructuras de instalaciones energéticas y de telecomunicaciones, que controle la dispersión en el territorio.

### **Condiciones y requisitos para la implantación de campos de golf:**

#### Condiciones generales

La implantación de los campos de golf en el término municipal sólo podrá llevarse a cabo en terrenos cuyos condicionantes físicos, ambientales y paisajísticos así lo permitan, siempre que quede garantizada la suficiencia y calidad hídrica y las conexiones a infraestructuras y servicios en los términos previstos en este Capítulo.

#### Aptitud de los terrenos para la construcción de campos de golf:

1. No se consideran aptos para la construcción de campos de golf los terrenos que presenten algunas de las siguientes características:

a) Por razones orográficas y geológicas:

1.º Los que presenten riesgos de erosión, desprendimiento o corrimientos que no puedan ser adecuadamente corregidos por medios técnicos.

2.º Los que tengan una pendiente media superior al 35% en, al menos, el 70% de su superficie.

3.º Los que precisen para la construcción del campo de golf desmontes o explanaciones en una cuantía superior al 30% de su superficie, salvo que sean suelos degradados como consecuencia de actividades extractivas o industriales. En este caso, en la documentación técnica del proyecto, además de la que, en su caso, exija la normativa de prevención y control ambiental, la persona promotora deberá presentar un plan de regeneración ambiental.

b) Por sus efectos en el sistema hidrológico:

1.º Los ubicados en las cabeceras de las cuencas o subcuencas hidrológicas.

2.º Los situados en las cuencas endorréicas o en zonas húmedas sometidas a protección ambiental.

3.º Los que afecten a zonas delimitadas en el perímetro de protección de la captación de agua potable destinada al consumo humano y manantiales.

4.º Los que, en razón a la naturaleza del terreno, presenten un grado de permeabilidad elevado.

c) Por razones de vegetación o fauna:

1.º Los que presentan vegetación arbórea autóctona o árboles centenarios en una proporción superior al 60% de su superficie, salvo que el campo de golf pueda ser instalado en el resto del terreno no afectado por la vegetación.

2.º Los que contengan corredores faunísticos, ecosistemas singulares o hábitats de importancia para el desarrollo de especies silvestres amenazadas.

d) Por razones del régimen jurídico de protección ambiental:

Los que tengan limitación de usos por la normativa y planificación ambiental vigente.

2. La implantación del campo de golf deberá respetar las limitaciones derivadas del dominio público hidráulico o de su zona de servidumbre, y no podrá alterar el desagüe de las avenidas en las zonas inundables.

### **Suficiencia de recursos hídricos:**

1. Para la implantación de un campo de golf se deberá contar con la preceptiva autorización o concesión del organismo de cuenca competente para el riego del campo de golf así como, en su caso, para los usos compatibles y complementarios. Todo ello de acuerdo con las disposiciones establecidas al respecto en los correspondientes planes hidrológicos de cuenca.

2. Los campos de golf deberán ser regados con aguas regeneradas de conformidad con los condicionantes y requisitos establecidos en la normativa vigente sobre la reutilización de aguas depuradas. No obstante, cuando no exista caudal suficiente de agua residual disponible, el organismo de cuenca podrá conceder o autorizar otros recursos hídricos según lo dispuesto en el plan hidrológico de cuenca.

3. Cuando se trate de un campo de golf de Interés Turístico, el organismo de cuenca podrá autorizar o conceder, como complementario al riego en la forma prevista en el apartado 2 del presente artículo, el uso de agua procedente de otras fuentes, destinado exclusivamente al riego de greens y al lavado general de las calles, de modo que permita mantener el nivel de calidad del campo y quede asegurada su competitividad turística, con sujeción, en todo caso, a lo que disponga el plan hidrológico de cuenca.

4. No se utilizarán caudales destinados al consumo humano para el riego de los campos del golf.

5. Cada campo de golf realizará un plan de conservación del agua donde estén definidas las medidas estratégicas que contribuyan a conseguir la optimización del uso del agua. Este plan deberá incorporarse a la documentación técnica del proyecto junto a la que, en su caso, exija la normativa de prevención y control ambiental.

**Suficiencia y funcionalidad de las redes de infraestructura y servicios:**

Para la implantación del campo de golf y, en su caso, los demás usos complementarios y compatibles, se deberá prever y garantizar la conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios en condiciones suficientes de capacidad y funcionalidad, sin que en ningún caso pueda suponer merma de las existentes, correspondiendo a la persona promotora de la actuación los costes derivados de la mejora, ampliación o nueva dotación que, en su caso, corresponda.

**Mantenimiento y recuperación medioambiental de los terrenos en los que se implanten campos de golf:**

1. La implantación del campo de golf, además de los objetivos deportivos y turísticos que se contemplen, conllevará, en todo caso, el mantenimiento de las condiciones ambientales y, si es posible, la mejora de dichas condiciones y de los terrenos en los que se ubiquen.

2. En la valoración del cumplimiento de la obligación anterior se considerarán, entre otros, los siguientes factores:

a) La capacidad del proyecto para mantener las condiciones ambientales del entorno en el que se localice el campo de golf y, en su caso, para la mejora de las mismas.

b) La reforestación o plantación de especies arbóreas o arbustivas de carácter autóctono y de bajo consumo hídrico.

c) La existencia en el proyecto de planes específicos para el fomento de la biodiversidad de la zona, de acuerdo con las características naturales de los terrenos.

d) Su contribución a la mejora del paisaje y la corrección de los impactos paisajísticos del lugar donde se localicen las instalaciones.

e) La recuperación de suelos degradados, transformados o contaminados.

f) La instalación en vertederos sellados o zonas agrícolas abandonadas.

3. Deberán incluirse en el ámbito de la actuación como terrenos adscritos, además de los señalados en el artículo 4, los terrenos necesarios para la consecución de los objetivos establecidos en el apartado anterior, cuya superficie no computará a los efectos de las dimensiones mínimas señaladas en el artículo 15.3.

**Prescripciones técnicas para el diseño de los campos de golf y sus construcciones e instalaciones complementarias:**

Prescripciones Generales.

1. El diseño de los campos de golf que se implanten en la Comunidad Autónoma de Andalucía debe adecuarse a las condiciones generales impuestas por el paisaje y clima mediterráneo, minimizando los impactos sobre el medio ambiente y procurando la máxima eficiencia en la utilización de los recursos naturales, adoptando para ello las medidas preventivas y correctoras que sean precisas.

Se identificarán y delimitarán las zonas ambientalmente sensibles y los elementos ambientales singulares existentes, evitándose su utilización e integrándolos como parte del diseño del propio campo.

Los lagos o lagunas, cauces, humedales y otros ecosistemas hídricos existentes deberán integrarse en el diseño del proyecto, conservando sus condiciones naturales.

2. Las instalaciones deben disponer de condiciones de accesibilidad viaria y contar con aparcamientos adecuados a la categoría del campo de golf que se proyecte, y estar dotadas de los servicios urbanísticos previstos para su normal funcionamiento.

3. Como mínimo, los campos de golf deberán tener un recorrido de 9 hoyos y una superficie de 20 hectáreas, debiendo exigirse otras 20 más por cada 9 hoyos adicionales.

4. En el diseño de los campos de golf deberán incorporarse y justificar expresamente las medidas para garantizar la práctica del juego en condiciones de seguridad para las personas en el interior de las instalaciones y su entorno inmediato.

Las medidas se adoptarán en función del grado de peligrosidad de las distintas zonas de juego. La distancia mínima desde el límite de las calles y greens en cualquiera de sus puntos a cualquier punto exterior vulnerable será de 70 metros y la separación entre ejes de calles de al menos 70 metros, salvo que en razón al trazado y características topográficas del campo pudieran adoptarse otras disposiciones, siempre que queden garantizadas las condiciones de seguridad.

En cuanto a los tees, se establecerá una distancia mínima entre cualquiera de sus puntos exteriores y cualquier punto exterior vulnerable de 30 m.

### **Prescripciones relacionadas con el tratamiento del terreno:**

1. La implantación y construcción del campo de golf deberán respetar la morfología del terreno, de modo que se minimice la superficie alterada por movimientos de tierras e intervenciones y se adecue a la topografía del mismo. Los elementos topográficos significativos se preservarán y se incorporarán como condicionantes del proyecto.

2. No se realizarán actuaciones que puedan modificar la red natural de drenaje e incrementen la erosión. No se podrán modificar, desviar o rellenar los cauces de agua existentes en el área de actuación sin la expresa aprobación del organismo de cuenca correspondiente.

3. Debe procurarse el mayor equilibrio posible entre las superficies arboladas y el resto de la vegetación existente y la integración del campo de golf entre una y otra.

4. El diseño del campo conservará e integrará, en cuanto sea posible, aquellos elementos pertenecientes al Patrimonio Histórico de Andalucía o de valor cultural o antropológico preexistentes, tales como edificaciones e instalaciones tradicionales.

5. Los cerramientos de las instalaciones deberán tener un tratamiento adecuado para mejorar la integración paisajística y visual del campo de golf en su entorno.

**Prescripciones relacionadas con la vegetación y la fauna:**

1. La vegetación autóctona existente, especialmente los árboles adultos, se deberá mantener preferiblemente en áreas o grupos, incorporándola al diseño o replantándola en lugares fuera del área de juego si fuera afectada.
2. En las áreas que no constituyan zonas de juego se reforestará con especies autóctonas que incrementen la diversidad, evitándose fragmentaciones inadecuadas de las zonas de vegetación natural, a través del establecimiento de corredores verdes entre las distintas áreas, quedando prohibido introducir vegetación exótica.
3. Será obligatorio reforestar o revegetar con especies autóctonas las zonas con riesgos de erosión, deslizamientos y, en general, las de prevención de inundaciones.
4. En las calles o "fairways", las especies a utilizar serán de bajos requerimientos hídricos, resistentes a la sequía y a la salinidad, evitando la plantación de especies que requieran un mantenimiento intensivo.
5. Se adoptarán medidas de protección de la fauna en el diseño del campo y, en especial, cuando puedan verse afectadas especies raras, amenazadas, endémicas o protegidas. Asimismo, se incorporarán en el diseño del campo de golf instalaciones que permitan el desarrollo de la fauna, ya sean nidos artificiales, bebederos, u otros elementos.

**Prescripciones relacionadas con el ciclo del agua:**

1. Los campos de golf dispondrán de una red separativa de recogida de aguas pluviales y residuales, debiendo estas últimas reconducirse, en su caso, hacia la estación depuradora correspondiente. Las aguas pluviales se reutilizarán mediante un sistema de drenaje que aproveche y se adapte a las escorrentías naturales de la zona.
2. Las zonas húmedas deben quedar integradas paisajísticamente y, en todo caso, las artificiales impermeabilizadas de forma adecuada, con un tratamiento que posibilite su uso por la avifauna.
3. Se establecerán puntos de control de la calidad de aguas subterráneas.
4. Deberán instalarse sistemas inteligentes de riego que aseguren la correcta gestión del recurso, según las condiciones climáticas de la zona. La irrigación se deberá reducir únicamente a las zonas de juego y realizarse en horario que asegure que el agua aerosolizada no alcance directamente a las personas, debiendo emplearse agentes acumuladores de agua cuando sean convenientes en función de las características del terreno.
5. Las infraestructuras de almacenamiento y distribución de las aguas regeneradas estarán protegidas y señalizadas de manera adecuada a partir del punto de entrega de las mismas y hasta los puntos de uso, de forma que se evite el deterioro de su calidad.

**Prescripciones relacionadas con el diseño de las construcciones, edificaciones e instalaciones:**

1. La red viaria interior debe tener un tratamiento adecuado en su diseño y materiales, de forma que se favorezca su adecuación paisajística, adaptándose a la geomorfología de la zona y al viario existente. En su construcción debe evitarse la utilización de pavimentos de tipo asfáltico o de alta absorción de calor.

2. Las construcciones, edificaciones o demás instalaciones comprendidas en el ámbito deberán ubicarse de forma que se garantice la autonomía funcional e independiente del campo de golf y no interfiera en la práctica deportiva ni en la calidad paisajística de la instalación.

### Prescripciones de explotación y gestión:

1. Se definirá un sistema de gestión del césped, con el objetivo de conservar los suelos, el agua, la energía y otros recursos naturales durante la construcción y el mantenimiento de los campos de golf. El contenido de este sistema deberá incorporarse a la documentación técnica del proyecto junto a la que, en su caso, establezca la normativa de prevención y control ambiental.

2. Se deberán utilizar abonos y fertilizantes de liberación lenta, que disminuyen las pérdidas por lixiviación y eviten la posible contaminación, así como productos fitosanitarios de baja toxicidad.

3. Se adoptarán obligatoriamente las medidas necesarias para eliminar o minimizar los efectos de los nitratos sobre las aguas tanto en zonas vulnerables como en las zonas húmedas del campo.

### Eficiencia energética y tratamiento de residuos:

1. Los campos de golf deberán emplear energías renovables en sus instalaciones y edificaciones combinándolas con el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energéticas. Las instalaciones deberán cumplir los requisitos establecidos en la normativa sectorial aplicable y en la que se dicte en desarrollo del Decreto.

2. Se establecerán medidas para minimizar la generación de residuos, así como para ayudar a la posterior gestión de los mismos. Será obligatorio el tratamiento de los residuos procedentes de podas y siegas del césped del campo mediante tratamiento en ciclo cerrado dentro de las instalaciones para la generación de compost o bien en planta externa.

## ARTÍCULO 218. SUELOS OBJETOS DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

En razón de su propiedad y a efectos de su urbanización, los suelos no ocupados por edificación, se consideran de tres clases diferentes: privado, colectivo y público.

- **Privados:** aquellos suelos adscritos a edificación consolidada o parcela edificable de dominio y uso privado. En ellos el proyecto de urbanización se limitará a establecer las condiciones de su cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante.

- **Colectivos:** aquellos suelos de dominio privado al servicio de una comunidad determinada. El proyecto de urbanización determinará las condiciones y obras de urbanización, en su caso, de los referidos espacios, necesarios para integrarlos con los restantes espacios públicos abiertos de la zona.

- **Públicos:** aquellos suelos destinados a ese fin, definidos como tales en el plan general, planes parciales o planes especiales correspondientes. En ellos, el proyecto de urbanización definirá las obras que desarrollan el planeamiento referido.

### ARTÍCULO 219. DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Las obras del proyecto se atenderá en su ejecución a las prescripciones técnicas específicas del pliego de condiciones e instrucciones que a tal efecto habrán de redactarse por los Servicios Técnicos Municipales, siendo aprobados por los órganos administrativos competentes así como a la normativa general, legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones correspondientes.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el proyecto de urbanización comprenderá la documentación mínima siguiente:

- **Memoria descriptiva:** de las obras que se proyectan en relación con el planeamiento que desarrollan, justificando las soluciones que se adopten frente a otras posibles alternativas. La memoria desarrollará en detalle aquellas propuestas que supongan modificación o adaptación de las determinaciones que se especifican en las presentes disposiciones, como también aquellas soluciones que por su complejidad o grado de incidencia en el entorno urbano, paisajístico o arbolado así lo requiera. Contendrá asimismo los anejos de cálculos y dimensionamiento de las obras que se proyecten. En determinados casos deberá incluir un reportaje fotográfico de las zonas afectadas por la urbanización. Se definirán las fases de ejecución de las obras de urbanización.

- **Planos de información:** al menos se incluirán los siguientes:

1. Plano de situación.
2. Plano de relación con el conjunto urbano.
3. Planeamiento que desarrolla.
4. Plano catastral de parcelario y deslindes.
5. Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructuras existentes.
6. Plano de información paisajística y arbolado.
7. Plano topográfico con referencia al sistema de coordenadas UTM a escala 1:500.

- **Planos de proyecto:** al menos se incluirán los siguientes:

8. Planos de planta y perfiles de la red viaria y peatonal, así como de sus conexiones externas.
9. Planos de planta y alzado de las redes de servicios e infraestructuras, así como de sus conexiones externas.
10. Plano de replanteo.
11. Plano de movimientos de tierra.
12. Planos de pavimentos y señalización.
13. Plano de ajardinamiento y arbolado.

00167608

14. Plano de detalles constructivos y mobiliario urbano. Los planos irán referidos a las escalas más convenientes en cada caso y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del redactor del proyecto.

- **Pliego de condiciones Técnicas Particulares:** a partir del pliego de condiciones técnicas generales para proyectos de urbanización que elaborado por el Ayuntamiento. Se especificarán las normas y disposiciones que se toman en consideración. Se incluirán las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios.

- **Mediciones y precios descompuestos:** las mediciones y precios unitarios se referirán a las unidades de obra que se consideren. Se incluirán los precios descompuestos de las unidades significativas por medición o presupuesto.

- **Presupuesto:** se detallará el presupuesto por unidades de obra, por conceptos y el presupuesto global de ejecución material y por contrata.

### ARTÍCULO 220. EJECUCIÓN Y PAGO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

En el sistema de actuación por cooperación:

1.- Los propietarios abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que le corresponda.

2.- Al determinar la actuación por el sistema de cooperación, la Administración deberá regular el procedimiento al que han de ajustarse los propietarios para abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento de los gastos previstos para la urbanización.

A tal efecto, en el acuerdo de aprobación del sistema de cooperación se requerirá a los propietarios interesados para que, en plazo de 15 días, opten expresamente por la forma en que abonarán los gastos.

Los propietarios que no hubieren efectuado dicha opción, o que rechazaran el sistema, quedan vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámite. La misma regla se aplicará cuando se trate de propietario único y cuando el sistema de cooperación se imponga como sustitución del de compensación, en cuyo caso no será precisa la práctica de requerimiento alguno.

a) En el caso de regular el pago en metálico, dicho abono, deberá ser ingresado en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras. No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá presta garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento.

Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán a favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.

b) Se podrá regular el pago, total o parcial, mediante la cesión a estos al Ayuntamiento, gratuitamente libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos. A tales efectos se establecerá un convenio con los propietarios, donde se reflejará dicho pago.

3.- La Administración asume íntegramente la actividad de ejecución pudiendo optar para su desarrollo entre la gestión directa o la gestión indirecta.

El Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora con capital municipal o participar mayoritariamente en una empresa mixta para ejecutar las obras, obviando con ello el trámite de licitación, cualquiera que fuere la cuantía de las obras. Asimismo, el Ayuntamiento podrá realizar convenios urbanísticos con las entidades urbanísticas colaboradoras para la ejecución de las obras.

4.- La aplicación de este sistema implica la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito.

En el sistema de actuación por compensación:

Los propietarios, a través de la Junta de Compensación, asumen, gestionan y realizan las obras de urbanización. No obstante, el Ayuntamiento podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

#### **ARTÍCULO 221. DETERMINACIONES RESPECTO A LA CONSERVACIÓN.**

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al municipio o a los propietarios agrupados en entidad urbanística en los supuestos previstos en este artículo.
2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización realizadas por particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución. La asunción por el municipio de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el apartado 2 para el municipio, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.
  - b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone.
4. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar y obtener de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.
5. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:
  - a) Con arreglo a la que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.
  - b) En su defecto, a tenor de la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.
  - c) En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

### **CAPÍTULO 2º RED VIARIA.**

- Artículo 222. Condiciones generales de la red viaria.**
- Artículo 223. Clasificación y criterios de diseño de la red viaria urbana.**
- Artículo 224. Pavimentación.**
- Artículo 225. Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.**
- Artículo 226. Aparcamientos.**
- Artículo 227. Vías públicas existentes.**

**CAPÍTULO 2º  
RED VIARIA.****ARTÍCULO 222. CONDICIONES GENERALES DE LA RED VIARIA**

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades del tráfico y teniendo en cuenta la jerarquización de los distintos tipos de vía, procurando segregar el sistema viario residencial de las corrientes de tráfico de paso.

El trazado de las vías ha de ser el resultado de la coordinación entre los trazados en planta, alzado y sección transversal más acordes con el entorno en el que se ubique la vía. En cualquier caso se optará por aquellas configuraciones que atiendan a aspectos tales como la minimización de los impactos sonoros, la integración ambiental de la misma, etc.

La totalidad de elementos que componen la urbanización del viario (materiales, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado público) estarán en consonancia con el uso y carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales del entorno en el que se ubiquen. En todo caso, se ajustarán a la normativa municipal en vigor.

La señalización de las vías públicas tendrá como objetivo informar a los usuarios sobre peligros, mandatos, indicaciones y advertencias en las vías públicas, tanto urbanas como interurbanas.

Los proyectos de urbanización de nuevos tramos de vías y/o de intersecciones, así como los que tiene por objeto el acondicionamiento y/o mejora del viario existente preverán y presupuestarán la localización de las señales y marcas viales, tanto de peligro, como preceptivas y de información. En la señalización de la vía pública del municipio de Torremolinos, no se podrán utilizar señales diferentes a las que autoriza el vigente Código de la Circulación, las Instrucciones de Carreteras 8.1-IC (señalización vertical) y 8.2-IC (marcas viales) de la Dirección General de Carreteras y la posible normalización de elementos que se establezca desde el propio Ayuntamiento.

Eventualmente se exigirá la semaforización de las intersecciones en las que exista cruces con la intensidad circulatoria suficiente. Sin embargo se prefiere la solución de intersección en glorieta para regular los movimientos de cruce. En el caso de grandes vías o ejes, se deberá presentar un proyecto específico de semaforización con aclaración del esquema general: materiales, control de calidad, equipos, interconexión, etc.

**ARTÍCULO 223. CLASIFICACIÓN Y CRITERIOS DE DISEÑO DE LA RED VIARIA URBANA.**

La red viaria se clasifica en:

- a) Red principal.
- b) Vías primarias.
- c) Vías de acceso.

Se establecen continuación criterios de diseño de forma general para vías primarias y vías de acceso:

Estándar mínimo diseño	Vías primarias	Vías de acceso	
		Principal	Secundaria
Tipos de vía	Calzada única dos bandas	Calzada única dos bandas	
Anchura de las bandas ind.	3,75 m ind.	3,75 m ind.	3,50 m ind, com.
	3,50 m ind, com.	3,50 m com.	3,50 m com.
	3,50 m res.	3,00 m res.	2,50 m res.
Anchura de cada acera en m (en todo caso si se necesitan aceras hay que contar con un borde mínimo de 2,00 m)	4,00 m ind. y com.	2,00 m com.	2,00 m com.
	2,00 m res.	2,50 m ind.	2,00 m res.
	2,00 m res.	2,00 m res.	2,00 m res.
Anchura de cada acera en m en el casco antiguo	1,50 m	1,50 m	1,50 m
Sendas de peatones	0,60 m en cada banda		
Velocidad de diseño	50 km/h	30 km/h	
Velocidad media	35 km/h	24 km/h	
Separación entre intersecciones adyacentes	80 m	20-60 m	
Separación entre intersecciones opuestos	40 m	8-20 m	
Visibilidad en las intersecciones en m	90 m	60 m	
Radio de curvatura horizontal normal	180 m	72 m	
Radio de curvatura horizontal mínimo	35-70 m	12-20 m	
Parámetro vertical mínimo convexo	650 m	240 m	
Parámetro vertical mínimo cóncavo	500 m	240 m	
Pendiente mínima de drenaje	0,005 m/m		

ind: suelo de uso industrial  
com: suelo de uso comercial  
res: suelo de uso residencial

La pendiente máxima en aquellos tramos de viales que excedan de 100 m de longitud, no será superior al 12%, en el resto de los casos no superará nunca el 15%.

Según el Plan de movilidad urbana sostenible de Torremolinos PMUS vigente y el Plan Andaluz de la Bicicleta PAB 2014-2020, se irán incorporando trazados para consolidar una red de carriles bici, que deberán cumplir con las siguientes recomendaciones:

1. Se denominan así los itinerarios acondicionados para el uso peatonal y ciclista en el término municipal. La red básica de carriles-bici abarcará como mínimo los itinerarios definidos en el PMUS para Torremolinos y aquellos otros de carácter urbano o suburbano actualmente existentes:
2. Las características de la red de carriles bici serán las siguientes:
  - a) No será deberá ser compatible la circulación rodada en vehículos motorizados.
  - b) La sección tipo deberá ser de doble sentido, de 2,00 m de anchura (excepcionalmente 1,50 m en tramos cortos). Pendiente longitudinal inferior al 2, 3, 4

- y 5% para tramos de longitudes 500, 250, 125 y 80 m respectivamente (excepcionalmente mayores en tramos cortos)
- Dispondrá de señalización y balizamiento que aseguren la seguridad, proporcionen una identidad uniforme, e indiquen destinos y distancias a éstos. Contará con paneles de la red ciclista completa.
  - En los puntos de cruce se dispondrán medidas de calmado de tráfico y semaforización en caso de tráfico denso o con gran velocidad.
  - Contará con actuaciones de mejora del confort para la circulación. Se dispondrán zonas de parada y descanso cada dos kilómetros y se tratará en lo posible que los carriles estén adecuadamente jalonados por árboles caducifolios que permitan su beneficio en todas las situaciones extremas climáticas.
  - Dispondrá de infraestructuras asociadas. Los nodos de transporte deben contar con aparcamientos para bicicletas seguros (anclajes fuertes, zonas vigiladas o concurridas, iluminados, vallados en su caso, etc) y con señalización horizontal y vertical.
  - Los nuevos trazados viarios de urbanizaciones donde la sección viaria lo permita se incorporará un carril bici separado al menos 3,00 m respecto de la calzada principal y, en su caso, 0,50 m de los cordones de aparcamiento. Excepcionalmente, cuando esto no sea posible, se dispondrán elementos mecánicos de protección (vallado, barreras semirrígidas, etc.)
  - Se garantizará la continuidad, sin interferencias, de la red ciclista propuesta con las que puedan establecerse por los municipios colindantes.

#### ARTÍCULO 224. PAVIMENTACIÓN.

Se estudian cuatro tipos de secciones para las redes locales y accesos, y de esta y en función de su categoría y uso se clasifican en:

- Redes principales
- Redes secundarias
- Aparcamientos
- Sendas peatonales urbanas

No obstante y con independencia de las secciones aquí figuradas, se podrá determinar por parte del Servicio municipal de Infraestructuras, la inclusión de nuevas soluciones aplicables a los casos que así lo requieran.

<b>Redes principales</b>	Capa de rodadura	6+6 cm mezcla bituminosa en caliente del tipo S-12 riego de imprimación de 0,5 Kg/m <sup>2</sup> de betún fluidificado (unión de capas de mezcla bituminosa )
	Base	20 cm hormigón magro vibrado HM-125 de m
	Sub-base	25 cm de zahorra artificial compactada al 100% PM (proctor modificado)
	Explanada	E2 compactada al 95% PM
<b>Redes secundarias</b>	Capa de rodadura	5+5 cm mezcla bituminosa en caliente del tipo S-12
	Base	35 cm zahorra artificial compactada al 100% PM
<b>Aparcamientos</b>	Solera	20 cm hormigón HM-200, con mallazo de 15x15 de diámetro 6 mm y tamaño máximo de árido 40 mm
	Base	25 cm zahorra artificial compactada al 100% PM
<b>Sendas Peatonales</b>	Terminación	losa de terrazo acanalado y bordillo de hormigón tipo A-1

00167608

	Solera	10 cm hormigón HM-125
	Sub-base	20 cm zahorra artificial compactada al 100% PM

En general, para calles de tráfico rodado, se adoptará en la calzada un pavimento cuya calidad mínima será la siguiente:

- a) Firme rígido: 20 cm de base granular y 18 cm de hormigón de pavimento tipo HP (se recomienda no obstante adoptar espesores mínimos de 25 cm y 21 cm respectivamente).
- b) Firme flexible: 20 cm de base granular y 10 cm de mezcla bituminosa.

En las reservas de aparcamiento no se admitirán pavimentos asfálticos. Las calles peatonales se pavimentarán en 3,00 m como mínimo de su anchura.

Las calles peatonales se pavimentarán en 3,00 m como mínimo de su anchura. El pavimento será antideslizante, variando la textura y color de los mismos en los pasos peatonales y cualquier otro posible obstáculo. Los registros ubicados en dichos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

Normalmente, se dará un bombeo del 2% hacia cada lado si bien, en casos especiales de calles estrechas en que se supriman las aceras, el pavimento será de hormigón en masa y con bombeo hacia el eje de la calle.

Se podrán utilizar bordillos de granito de distintas dimensiones, producidas en fábrica, dadas sus buenas características técnicas, como la resistencia a la abrasión, a la flexión, a la helada, a los productos químicos, a las manchas y a la absorción de agua .

Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

- a) Soladas con baldosa de granito, mármol, hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.
- b) Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor.
- c) En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

No obstante, el Servicio municipal de Infraestructuras podrá requerir la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en este PGOU.

Las soluciones aportadas son aplicables para un tipo de explanada E-1. En caso de que el suelo tenga además la resistencia debida que haga innecesario el uso de sub-base, ésta podrá ser eliminada mediante el estudio previo que lo justifique.

### ARTÍCULO 225. VÍAS PÚBLICAS URBANAS EXCLUSIVAMENTE PEATONALES.

Se establece un ancho mínimo de 3,00 m tanto en tramos en pendiente, como en escalinatas.

Las pendientes transversales y longitudinales se atenderán a lo previsto en la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas, arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía.

La altura máxima de los bordillos será de 14 cm, debiendo rebajarse en los pasos de peatones de las calles a nivel del pavimento, variando la textura y el color de los mismos.

La plantación se ha de realizar en el acerado en la parte que da a la calzada, dejando el resto para las posibles conducciones de agua, electricidad, etc.

Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas, tramer u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

El mantenimiento de las zonas verdes será por cuenta de la promotora, hasta que se haga cargo la Entidad Urbanística de Conservación correspondiente.

Cualquier tramo de escaleras dentro de un itinerario peatonal se complementará con una rampa que cumplirá las exigencias recogidas en la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad. Quedan prohibidos en estos itinerarios aquellos desniveles que se salven con un único escalón. Este escalón habrá de ser sustituido o complementado con una rampa.

#### **ARTÍCULO 226. APARCAMIENTOS.**

En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en las disposiciones reglamentarias que le sean de aplicación. En particular, de acuerdo con lo previsto en la LOUA, el número de plazas de aparcamiento dependerá del uso característico del sector, siendo en todo caso, mayor de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación contabilizando tanto los públicos como los privados.

Las dimensiones mínimas de las celdillas de aparcamiento serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,50 x 4,75 m.

En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 5,50 m.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos que estén situados en superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción, garantizando a éstas su uso exclusivo. Dichas plazas cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.
- b. Los accesos de peatones a estas plazas reunirán las condiciones establecidas para itinerarios peatonales.
- c. Estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.
- d. Sus dimensiones mínimas serán de 5,00 x 3,60 m.

**ARTÍCULO 227. VÍAS PÚBLICAS EXISTENTES.**

Las vías y espacios libres de uso público ya existentes, así como los elementos de urbanización, infraestructura y elementos de mobiliario del entorno urbano consolidado, se adaptarán gradualmente a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

El mantenimiento de las zonas verdes será por cuenta de la promotora, hasta que se haga cargo la Entidad Urbanística de Conservación correspondiente.

00167608

### **CAPÍTULO 3º**

#### **ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.**

**Artículo 228. Características básicas de la red de abastecimiento de agua potable.**

**Artículo 229. Evaluación de necesidades.**

**Artículo 230. Captación.**

**Artículo 231. Condiciones de potabilidad.**

**Artículo 232. Almacenamiento.**

**Artículo 233. Diseño de la red de distribución de agua.**

**Artículo 234. Cálculo de las redes.**

**CAPÍTULO 3º****ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.****ARTÍCULO 228. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.**

Las obras de abastecimiento de agua se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios establecidos en el "Pliego de condiciones técnicas de ejecución de agua potable y saneamiento" vigente y por los criterios de los técnicos municipales en colaboración con los servicios técnicos de la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos

Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga.

La red de agua potable deberá someterse a las pruebas de presión preceptivas establecidas y supervisadas por la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos, así como cuantas otras se estimen necesarias por los servicios técnicos de este Ayuntamiento.

Derivado del estudio de la red general de servicio en el municipio se elaborará durante el primer período de programación de este PGOU un Plan de mejora de infraestructuras de la red de abastecimiento de Torremolinos.

**ARTÍCULO 229. EVALUACIÓN DE NECESIDADES.**

Se establece una dotación mínima de 240 l/hab/día, sin incluir la necesaria para el riego y otros usos. Se justificará el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y los tipos de construcción proyectados.

En zonas o polígonos industriales la dotación mínima a considerar será de 0,50 litros/segundo por hectárea bruta.

Con carácter indicativo se considera los siguientes caudales mínimos diarios para otro tipo de usos:

- Centros sociales y comerciales: 10 l/m<sup>2</sup>
- Riego de calles y zonas transitables: 1,20 l/m<sup>2</sup>
- Zonas verdes y jardines: 5 l/m<sup>2</sup>

De acuerdo con lo establecido en la normativa general vigente, se colocarán hidrantes cada 200 m medidos por recorridos reales.

Los hidrantes deberán ser aprobados por los servicios técnicos del Ayuntamiento en colaboración con los servicios técnicos de Bomberos y, preferentemente, serán del tipo aéreo con dos salidas siamesas de diámetro de 70 mm, situados en el trasdós del acerado y dotados de la correspondiente señalización. Las acometidas de servicio de incendios deben ser en todos los casos independientes, conectadas a la red de distribución general y deberán cumplir las normas y planos de detalle aprobados por los servicios técnicos municipales.

En aquellas aceras de anchura menor de 1,50 m los hidrantes se colocarán enterrados.

De acuerdo a lo especificado en la normativa vigente deberán contar con una presión mínima de 10 Kg, medido en funcionamiento simultáneo de dos salidas durante dos horas.

#### **ARTÍCULO 230. CAPTACIÓN.**

En los proyectos de abastecimiento en los que se incluyen obras de captación, se acreditará la cesión o expropiación de las aguas si son de propiedad privada, o la concesión administrativa si son de dominio público a este Ayuntamiento para su integración en la red municipal.

Todo proyecto de nueva captación deberá contar con un informe sobre las características más relevantes que pudieran influir en la calidad del agua del área de captación, además de los informes de la autoridad sanitaria previos a la puesta en funcionamiento de las mismas que se prevén en la legislación sectorial con carácter vinculante y deberá contar con la autorización municipal y con las autorizaciones preceptivas del órgano competente.

La calidad del agua de la captación deberá ser tal, que pueda ser potabilizada con los tratamientos de potabilización previstos en el abastecimiento.

#### **ARTÍCULO 231. CONDICIONES DE POTABILIDAD.**

Como parámetro de calidad, se estará a lo dispuesto en la reglamentación técnico-sanitaria vigente.

En todo caso, el agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia, entendiéndose como tales aquellas aguas que no contengan ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana y cumpla con los requisitos especificados en las partes A y B del Anexo I del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

#### **ARTÍCULO 232. ALMACENAMIENTO.**

Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores de primera residencia o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la demanda prevista para un día.

Estos depósitos en caso de cesión al municipio deberán cumplir en su construcción con las especificaciones municipales.

Para actuaciones urbanísticas exteriores de segunda residencia, se tendrá en cuenta el Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre, sobre requisitos mínimos de infraestructura para los alojamientos turísticos, donde se establece en concreto que si el suministro procede de red

general, la capacidad de almacenamiento será de una a tres veces la demanda diaria en función de la garantía de esa red.

Si el suministro no procede de red general la capacidad mínima será de cinco (5) veces la demanda diaria (para la determinación de estas capacidades se considerará como mínimo una dotación de 100 l/hab/día).

### **ARTÍCULO 233. DISEÑO DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.**

Las redes de distribución pública o privada serán de acuerdo a lo dispuesto en el R.D. 140/2003, de diseño mallado, eliminando puntos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida, y disponiendo de mecanismos adecuados que permitan su cierre por sectores.

Todas las redes previstas se deberán prolongar hasta el final del sector.

La distribución se efectuará preferentemente bajo las aceras o bordes, y su tendido será doble, es decir, uno por cada acera, evitándose los cruces de calzada con las acometidas domiciliarias. Siempre que sea posible, la red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde; en otro caso, se adoptará la protección adecuada.

En la ejecución de la urbanización se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliaria que servirán como máximo a dos parcelas. Se preverán los ramales y llaves antes de la extensión de pavimento o acerado.

Se colocarán bocas de riego suficientes, así como los hidrantes contra incendios que sean necesarios según la normativa vigente. El recubrimiento mínimo será de 40 cm siempre que sea posible.

Las tuberías serán de fundición salvo que se demuestre la necesidad técnica o de explotación para que sean de polietileno o de PVC. En cualquier caso, los materiales de la red serán los especificados por el Servicio de Infraestructuras.

Antes de su puesta en funcionamiento se realizará un lavado y/o desinfección de las tuberías. El material de construcción, revestimiento, soldaduras y accesorios no transmitirán al agua sustancias o propiedades que contaminen o empeoren la calidad del agua procedente de la captación.

En el caso de que la conducción fuera abierta el gestor de la misma deberá proceder a su cerramiento siempre que la autoridad sanitaria considere que existe un riesgo para la salud de la población.

El diseño de la red se llevará a cabo de acuerdo con los criterios establecidos en el "Pliego de condiciones técnicas de ejecución de agua potable y saneamiento" vigente y por los criterios de los técnicos municipales en colaboración con los servicios técnicos por la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos.

**ARTÍCULO 234. CÁLCULO DE LAS REDES.**

El diámetro mínimo de las tuberías de polietileno será de 90 mm. La presión de servicio estará comprendida entre 20 y 60 m de columna de agua (siendo la presión mínima en el punto más desfavorable de 2 atm ó 2 kg/cm<sup>2</sup>). La velocidad estará comprendida entre 0,5 y 1,5 m/s.

El dimensionamiento de las redes tendrá en cuenta la afección de áreas conexas, cuyas redes deban ser integradas en un conjunto urbano con las primeras. Se considerará el consumo medio del día correspondiente a las previsiones normales indicadas repartido en diez (10) horas, con lo que se obtiene un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario.

Los cálculos de las redes se realizarán por los métodos normalmente utilizados, sancionados por la práctica.

### **CAPÍTULO 4º SANEAMIENTO.**

- Artículo 235. Características básicas de la red de saneamiento.**
- Artículo 236. Diseño de las redes de aguas residuales y pluviales.**
- Artículo 237. Cálculo de las redes de aguas residuales y pluviales.**
- Artículo 238. Vertido y depuración.**
- Artículo 239. Vertido de aguas depuradas urbanas.**

**CAPÍTULO 4º  
SANEAMIENTO.****ARTÍCULO 235. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA RED DE SANEAMIENTO.**

Las obras de saneamiento se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios establecidos en el "Pliego de condiciones técnicas de ejecución de agua potable y saneamiento" aprobado por pleno de este Ayuntamiento el 03/04/1998 (o por aquél que lo sustituya) y por los criterios de los técnicos municipales en colaboración con los servicios técnicos de la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos.

Con el fin de garantizar su correcta evacuación, se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga.

Se utilizará sistema separativo salvo que por razones debidamente justificadas lo impidan y por autorización del Servicio municipal de Infraestructuras.

Con carácter general, se diseñarán sistemas de redes en los que el agua circule por gravedad, evitándose la inclusión de sistemas de impulsión o elevación.

Todas las redes de saneamiento que vayan a transportar aguas unitarias o residuales, deberán ser sometidas a las pruebas de estanqueidad en zanja establecidas y supervisadas por la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos y serán sometidas a la revisión mediante cámara el 100% de la red.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico o marítimo terrestre sin previa depuración. Se deberán aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR. En relación a la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible. Se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras. La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45º. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Previo a la entrega a cauce de las aguas pluviales se instalarán elementos para la retención de sólidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal.

Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan. Para ello se analizará el caudal para periodo de retorno de 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta que el posible aumento de caudales para

00167608

periodo de retorno de 500 años derivado de las actuaciones urbanísticas no causará igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.

#### **ARTÍCULO 236. DISEÑO DE REDES DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.**

Las obras de diseño de redes de aguas residuales y pluviales se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios establecidos en el "Pliego de condiciones técnicas de ejecución de agua potable y saneamiento" aprobado por pleno de este Ayuntamiento el 03/04/1998 (o por aquel que lo sustituya) y por los criterios de los técnicos municipales en colaboración con los servicios técnicos de la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos.

Al objeto de facilitar la incorporación de las aguas residuales, las redes de saneamiento deben tener carácter de ramificadas, no permitiéndose la intersección de conducciones.

En el caso en que las nuevas actuaciones se implanten en el entramado de una red unitaria, la nueva red se construirá igualmente separativa, construyendo una obra provisional de reunión que incorpore la nueva red de pluviales a la unitaria existente.

Con carácter general las redes de saneamiento se instalarán en terrenos de dominio público legalmente utilizables y accesibles para tareas de limpieza y mantenimiento. En zonas urbanas el trazado se situará bajo calzada, bordes o zonas verdes en líneas rectas entre los pozos de registro o pozos de resalto. Siempre será subterráneo.

Las tuberías podrán ser de hormigón vibrado (de enchufe y campana de junta elástica con diámetro mayor de 500 mm) o de PVC específico para este uso.

Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 40 m.

Los absorbedores con injerencia a red unitaria estarán dotados de sifón. Como regla general, cuando exista recogida de aguas pluviales se colocará un absorbedor de calzada cada 300 m<sup>2</sup> de calle como mínimo.

Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas.

Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, éstas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

En áreas de baja densidad de edificación, la red de drenaje de aguas pluviales en casos justificados podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales o redes separativas.

El diseño y dimensionado de infraestructuras y canalizaciones para el drenaje superficial de las aguas deberá evitar el depósito de sedimentos en su interior y no introducir perturbaciones significativas de las condiciones de desagüe de los cauces a que viertan.

#### **ARTÍCULO 237. CÁLCULO DE LAS REDES DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES**

Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores en base a los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo de 315 cm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros. Los cauces que drenen suelos urbanizables deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de quinientos (500) años de retorno.

El caudal de cálculo se obtendrá según el método hidrológico (basado en la aplicación de una intensidad media de precipitación a la superficie de la cuenca, a través de una estimación de su escorrentía) para un periodo de retorno  $T=25$  años.

Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,5 y 3,5 m/s. Las secciones mínimas serán de diámetro 315 cm en ramales y de 200 cm en acometidas domiciliarias.

Las infraestructuras de drenaje evitarán los entubados, embovedados y encauzamientos cerrados, favoreciendo la pervivencia de la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas. En cualquier caso, en cauces cuya cuenca de aportación sea superior a 0,30 Km<sup>2</sup> quedan expresamente prohibidos.

Los instrumentos de planeamiento cuyos ámbitos propuestos atraviesen vaguadas de pluviales cuya cuenca de aportación sea importante y puedan ocasionar episodios torrenciales de cierta entidad, deberán tener en cuenta dicha circunstancia, de manera que la ordenación a adoptar favorezca el desagüe de las avenidas. Por tanto, deberá proponerse una red de drenaje debidamente justificada en el correspondiente estudio hidrológico e hidráulico. El dominio Privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

**ARTÍCULO 238. VERTIDO Y DEPURACIÓN.**

Si el vertido se efectúa a instalaciones existentes, será precisa la autorización de la entidad administradora, la cual determinará la posibilidad de ingerir el caudal previsto.

Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado mediante la instalación de unidades de pretratamiento, plantas depuradoras específicas o incluso, modificando sus procesos de fabricación de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Si el vertido es directo a cauce público o al mar, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

Las actuaciones urbanísticas que no puedan efectuar el vertido en redes urbanas existentes se atenderán a lo siguiente:

- a. Densidad igual o inferior a 4 alojamientos/hectárea o parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>: dispondrán de un sistema de depuración de vertido que garantice la no contaminación del medio (siempre que contengan exclusivamente alojamientos aislados de propiedad vertical).
- b. Densidad inferior a 10 alojamientos/hectárea y hasta un máximo de 10 alojamientos: dispondrán de un sistema de depuración de vertido que garantice la no contaminación del medio (siempre que la actuación pueda considerarse aislada en el territorio).
- c. Resto de casos: será obligatoria la depuración mediante oxidación total.

Se prohíben los pozos negros. Como regla general, se prohíben las fosas sépticas individuales salvo en construcciones agrícolas ubicadas en suelo no urbanizable.

Con respecto a los sistemas de depuración individuales o colectivos, podrán utilizarse en los casos señalados siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos.

Cuando las aguas sean de procedencia no doméstica el Ayuntamiento podrá exigir una depuración antes de su inyección al colector municipal.

**ARTÍCULO 239. VERTIDO DE AGUAS DEPURADAS URBANAS.**

Deberá solicitarse al Ayuntamiento la autorización de punto de vertido de aguas residuales urbanas depuradas procedentes del núcleo. Los parámetros característicos del afluente de la EDAR no superarán los valores de concentración establecidos en la Tabla 3 del Anexo al Título IV del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

El sistema será, con carácter general separativo, permitiéndose solamente por causas justificadas y excepcionales la existencia de redes unitarias

**CAPÍTULO 5º**  
**ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.**

**ENERGÍA ELÉCTRICA**

Artículo 240. Clasificación de red de energía eléctrica.

Artículo 241. Condiciones de la red en suelo urbano.

Artículo 242. Condiciones de la red en suelo urbanizable.

Artículo 243. Reservas de suelo para infraestructuras eléctricas.

**ALUMBRADO PÚBLICO**

Artículo 244. Iluminación.

Artículo 245. Condiciones de diseño.

**CAPÍTULO 5º  
ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.****ENERGÍA ELÉCTRICA****ARTÍCULO 240. CLASIFICACIÓN DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

La red de energía eléctrica se clasifica del siguiente modo:

- a) Red de transporte: enlaza entre centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto.  
Tensiones: 400-220 kV.
- b) Red de reparto: las instalaciones se apoyan mutuamente, absorbiendo cambios sólo en la red propia.  
Tensiones: 132-66-45 kV.
- c) Red de distribución: tensiones nominales 20-15 kV.

Independientemente de la tensión, se entenderá sistema local toda red que atienda exclusivamente a un abonado local o a una actuación urbanística en concreto, o sea, red propia del sector urbanístico industrial.

**ARTÍCULO 241. CONDICIONES DE LA RED EN SUELO URBANO.****Red de transporte:**

- a) Líneas:
  - i) En suelo urbano de edificación colectiva cerrada o abierta se evitará el tendido aéreo, realizándose en subterráneo siempre que estén ejecutadas previamente las alineaciones y rasantes por el correspondiente estudio de detalle o proyecto de urbanización.
  - ii) En suelo urbano de edificación unifamiliar o con tejido poco compacto podrá autorizarse el tendido aéreo, a petición de titular interesado, cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen y exista posibilidad de incluir el trazado aéreo por zonas compatibles con las limitaciones impuestas por efectos de visualidad, concurrencia de personas, calidad urbana, servidumbres y distancias. Las edificaciones deberán guardar las distancias previstas en el reglamento técnico correspondiente.
  - iii) En suelo urbano industrial, el tendido será normalmente aéreo acomodado a la propia industria, siendo conveniente discurra su trazado acoplado a las vías de circulación.
  - iv) En suelo urbano libre de edificación como zonas verdes públicas destinadas a parques y jardines, y de equipamiento deportivo de recreo y expansión, sólo se permitirá el paso de líneas aéreas por trazados en los que su incidencia sobre el entorno sea mínima.

**b) Subestaciones:**

Cuando condiciones de seguridad, mejora de servicio, reducciones de servidumbres y economía obliguen a fijar subestaciones del tipo 220-132/66-45-15 Kv. en el centro de gravedad de las cargas, se garantizará un adecuado aislamiento y protección y se dispondrá dentro de un edificio. Se dispondrán pasillos adecuados hasta la acometida de la red establecida.

**Red de reparto:**

## a) Líneas:

i) En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de reparto se instalarán preferentemente subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos cables con otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente, se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red. La instalación en aéreo deberá estar precedida de la aprobación, por parte de la Administración Local, de la justificación pormenorizada y de la solución técnica concreta.

ii) En suelo urbano industrial, las líneas podrán ser aéreas, habiendo de establecerse pasillos de protección que flanqueen vías de circulación.

## b) Estaciones transformadoras:

i) En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las ETD se dispondrán dentro de edificio con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

ii) En suelo urbano industrial, las ETD podrán disponerse en emplazamientos reservados previamente.

**Red de distribución:**

## a) Líneas:

i) En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de distribución en alta (20,15 Kv) discurrirán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos cables en otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente, se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir la característica de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

ii) En suelo urbano industrial, estas líneas de distribución en alta tensión se instalarán aéreas. Las líneas de distribución en baja (BT) cumplirán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones complementarias.

## b) Centros de transformación:

En suelo urbano, los CT en ningún caso se situarán a la intemperie y se habilitarán pasillos de acceso para 4 ó 5 cables subterráneos de tensión 20-15 Kv y 16 salidas de baja tensión.

**ARTÍCULO 242. CONDICIONES DE LA RED EN SUELO URBANIZABLE.**

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo a lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes y el grado de electrificación que se desee para las viviendas, previéndose en los edificios las cargas mínimas fijadas en la ITC-BT-10 del vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT).

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo a lo establecido en las normas citadas anteriormente y, en el caso de viviendas, las potencias mínimas serán:

- a) Viviendas mayores de 160 m<sup>2</sup> construidos: 9,2 kW.
- b) Viviendas menores de 160 m<sup>2</sup> construidos: 5,75 kW.

La carga correspondiente a las viviendas se calculará con los coeficientes de simultaneidad indicados en el REBT. En los edificios con previsión de tarifa nocturna se aplicará un coeficiente de simultaneidad de 1.

La carga de locales comerciales del edificio o en edificios comerciales se calculará a base de 100 W/m<sup>2</sup>, con un mínimo por abonado de 3450 W.

En edificios destinados a usos industriales la carga mínima será de 125 W/m<sup>2</sup>.

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 230/400 V y el tendido de cables se canalizará subterráneamente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo con carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estima que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras.

Las instalaciones eléctricas incluidas los centros de transformación cumplirán lo establecido en los reglamentos citados y las especificaciones de las compañías suministradoras.

Las redes de transporte, reparto y distribución en alta tensión (> 1 kV) se adaptarán al criterio del Ayuntamiento en cuanto a su carácter aéreo o subterráneo y a su trazado, siendo preceptivo inicialmente el desarrollo y/o modificación de la red en tendido subterráneo, salvo justificación en contra por razones técnicas de seguridad y/o de eficacia de la red.

Por defecto y tomando en cuenta lo establecido en el punto previo, se deberán soterrar todas las líneas aéreas afectadas por el desarrollo de un nuevo sector.

La red de distribución en baja tensión canalizada bajo el sistema viario de un nuevo sector en desarrollo deberá prever las conexiones futuras con los sectores o áreas urbanas limítrofes, prolongando las canalizaciones diseñadas hasta los límites del mismo.

#### **ARTÍCULO 243. RESERVAS DE SUELO PARA INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.**

El Plan General podrá prever para las necesidades de la Red de transporte y reparto de energía eléctrica una serie de emplazamientos reservados a instalaciones de transformación y de zonas o pasillos, cuya ocupación del suelo es compatible con el paso de las líneas eléctricas aéreas.

Los centros transformadores se ubicarán preferentemente sobre espacios privados, evitando en lo posible la imposición de servidumbres sobre el viario y las áreas libres públicas. Las características técnicas y constructivas de los centros de transformación y subestaciones serán las reglamentadas en la legislación sectorial al respecto, debiendo ser legalizados todos los proyectos por la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa. El Ayuntamiento será competente para autorizar la compatibilidad de la ocupación con su afección primigenia y al cumplimiento de las ordenanzas aprobadas.

Si durante la ejecución de las obras de urbanización proyectadas y/o de la construcción de las viviendas previstas y, por aplicación de lo establecido en el articulado en el R.D. 842/2002, fuese necesario ampliar los centros de transformación inicialmente previstos en proyecto, los nuevos podrán ser ubicados en espacios libres de uso público, previa autorización municipal.

Teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, las subestaciones de transformación deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo de 3,00 m. Además, adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc, a fin de hacer la instalación tolerable por los vecinos.

En la ejecución de las subestaciones eléctricas será preferente la utilización de tecnologías GIS o blindadas al objeto de tener instalaciones compactas, con la mayor de los elementos y aparatos estratégicos albergadas en el interior de edificios adecuadamente diseñados para este fin y ocupando en su conjunto el menor espacio posible en planta compatible con los requerimientos técnicos propios para garantizar la seguridad de este tipo de instalaciones

## **ALUMBRADO PÚBLICO**

### **ARTÍCULO 244. ILUMINACIÓN.**

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana y potenciándola cuando sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona admitiéndose luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio o sodio de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía. En los itinerarios peatonales se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, sobre báculo, fustes, etc, siempre que armonice con el carácter de la urbanización.

El nivel de la iluminación se ajustará en cada caso a la propuesta de modelo de ordenanza municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética del Comité Español de Iluminación, mediante aplicación de los parámetros que figuran en las tablas que en la misma se desarrollan.

Será preceptiva la iluminación de todas las zonas verdes proyectadas en la urbanización.

### **ARTÍCULO 245. CONDICIONES DE DISEÑO.**

Los proyectos de urbanización incluirán las obras necesarias para la instalación de alumbrado público para la totalidad de los viales, espacios públicos y zonas verdes incluidos en el sector. En ningún caso, el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia. Los puntos de luz deberán quedar alojados preferentemente en puntos de luz sobre columna o báculo o sobre brazo mural acordes con el ambiente urbano.

Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público serán análogos a los utilizados por el Ayuntamiento en calles de características semejantes. La elección de los modelos y calidades a instalar será previamente aceptada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red de distribución en baja tensión y se alimentarán desde la esta misma red dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para la Baja tensión (R.D. 842/2002) y en las normas particulares de la empresa distribuidora que atienda el suministro.

Los centros de mando, protección y medida serán del tipo compacto fabricados con chapa de acero inoxidable y deberán incluir como mínimo: estabilizador-reductor de flujo de tipo estático ubicado en cabecera de líneas, módulo de control SGC, sistema de telemando mediante GSM, diferenciales reenganchadores en protección de salidas asociados al controlador de potencia.

### **CAPÍTULO 6º RECOGIDA DE BASURAS.**

#### **Artículo 246. Recogida de Basuras.**

00167608

**CAPÍTULO 6º  
RECOGIDA DE BASURAS.****ARTÍCULO 246. RECOGIDA DE BASURAS.**

El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas, que en todo caso se conducirán a vertedero controlado. Se deberá acotar espacio para los contenedores de basura, vidrio, papel, etc.

Se prohíbe el vertido incontrolado de residuos sólidos urbanos en general. No se podrán situar en zonas protegidas o de interés paisajístico, ni tampoco se ubicarán en terrenos permeables. Se procederá a programar el sellado de vertederos existentes y la transferencia de los residuos una planta de tratamiento próxima.

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

Se deberá prever la limpieza de calles y los itinerarios de recogida de basura desde los sitios donde queden almacenados en recipientes generales a salvo de la vista y malos olores.

El volumen de basura para el cálculo será de 5 litros/hab y día, suponiendo un peso específico de 0,60 Kg/litro.

En el caso de no hacerse la recogida de basuras por el servicio municipal, deberán especificarse y aprobarse los modos de eliminación y reciclaje posibles de las mismas.

Se deberá prever la recogida selectiva de basura mediante islas ecológicas soterradas.

### **CAPÍTULO 7º**

#### **OTRAS REDES Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.**

#### **OTRAS REDES**

**Artículo 247. Telecomunicaciones.**

#### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**Artículo 248. Alojamientos turísticos.**

**Artículo 249. Coordinación entre privados y entidades.**

**Artículo 250. Funciones de control e inspección.**

**CAPÍTULO 7º****OTRAS REDES Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.****OTRAS REDES****ARTÍCULO 247. TELECOMUNICACIONES.**

Cuando procedan otras instalaciones, tales como teléfono, datos, etc, en el planeamiento de detalle se especificarán las condiciones concretas de las compañías suministradoras que han de cumplirse en cada caso. En todo caso, en el suelo urbano habrán de ser preferentemente subterráneas, aunque siempre según lo indicado en el artículo 120 y en la Ley 9/2.014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Cuando el Ayuntamiento lo estime necesario podrá solicitar la instalación de las mismas.

**Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable:**

La Ley General de Telecomunicaciones establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizarán en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios conforme los artículos 4 y 20 de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, y en virtud a la Disposición Transitoria Décima de la Ley General de Telecomunicaciones.

Debe considerarse con carácter general que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esa ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no equitativas y no

discriminatorias, sin acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, en los términos establecidos en los artículos 11, 31, 34, 35 y 36 de la Ley General de Telecomunicaciones,
- Incluir un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis (6) meses contados a partir de la presentación de la solicitud,
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia legal y efectiva entre los operadores,
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

Las entidades inscritas en el mencionado Registro de operadores de comunicaciones electrónicas tendrán derecho, en los términos de lo establecido en la Ley General de Telecomunicaciones en el artículo 62 y la Disposición Transitoria Octava y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de Telecomunicaciones, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuanto estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés

público que se trata de salvaguardar y no podrán imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativa, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio de igualdad de condiciones.

**Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada:**

Los artículos 12, 32, 35, 37 y 38 de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de Telecomunicaciones, establecen que las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos de acceso e interconexión voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, así como los acuerdos de coordinación entre las propias Administraciones, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

De esta manera, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se va a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

De acuerdo con el artículo 32.2 de dicha Ley General de Telecomunicaciones también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando el Ayuntamiento considere que por razones de medio ambiente, salud pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada al Ministerio de Industria, Energía y Turismo el inicio del oportuno procedimiento.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes.

Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante resolución de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia. Dicha resolución deberá incorporar, en su

caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

#### **Afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Instalaciones radioeléctricas:**

El artículo 34.2 de la Ley General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

El artículo 34.3 de la Ley General de Telecomunicaciones establece en los instrumentos de planificación urbanística y en este PGOU se deberá:

- impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas,
- garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas,
- garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia esta normativa y los instrumentos de planificación de desarrollo o detalle:

- no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores
- ni imponer soluciones tecnológicas concretas
- ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la Ley general de Telecomunicaciones, la normativa debe respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley y las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a la emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Radiocomunicación, según la definición de la Unión Internacional de las Telecomunicaciones (UIT) es toda telecomunicación transmitida por ondas radioeléctricas. Las radiocomunicaciones agrupan a un gran número de servicios que utilizan las diferentes bandas de frecuencias del espectro radioeléctrico y, por lo tanto, las infraestructuras necesarias para ofrecer dichos servicios son muy distintas entre sí. Entre los servicios de radiocomunicaciones se pueden mencionar el servicio de radiodifusión, el servicio de televisión, el servicio móvil terrestre (utilizado, entre otros, por los servicios de seguridad y emergencias), los servicios por satélite, servicio de radionavegación marítima o aeronáutica, servicio de aficionados, servicio fijo (radioenlaces), etc. Dentro de dichos servicios existen variedades que conocemos con denominaciones específicas, por ejemplo, al servicio móvil terrestre pertenece la telefonía móvil

y al servicio fijo pertenece la telefonía fija inalámbrica con la que, entre otros, se ofrece el servicio de telefonía, y por tanto, uno de los terminales tiene que estar situado necesariamente en el domicilio del abonado.

Básicamente, la diferencia entre infraestructuras se centra en el tipo y tamaño de la antena, así como la altura que es necesario utilizar y que está en función de la frecuencia o longitud de onda correspondiente. Además, los objetivos de las comunicaciones son también diferentes, hay servicios de difusión, como la radio o la televisión, y servicios de comunicación punto a punto como los radioenlaces del servicio fijo. También hay instalaciones de radiocomunicaciones para la transmisión de señales e instalaciones de recepción. Por ello, las ubicaciones de estas instalaciones deben estar situadas en los lugares apropiados para transmitir las señales hacia el punto o la zona que constituye su área de servicio o para recibir las señales en el punto o en la zona de destino de las mismas.

Centrándonos en el caso particular de la telefonía móvil, es aconsejable que las antenas de telefonía móvil no sean retiradas de los cascos urbanos, ya que así los operadores emiten con menos potencia y sitúan los niveles de radiación bastante por debajo de los límites de la Recomendación 1999/519/CE, incorporados en el Anexo II del Real Decreto 1066/2001, mientras que el hecho de alejar las antenas de los centros urbanos obliga tanto a la estación base como al móvil a emitir con mayor potencia, elevando considerablemente los niveles radioeléctricos aparte de perjudicar la calidad del servicio.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 32, 45 y 66 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que cuando se imponga el uso compartido previsto de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Por otro lado, reseñar que en la Ley General de Telecomunicaciones se formula los procedimientos de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

### **Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística:**

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de

septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la Disposición Adicional Undécima.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona más adelante, no existe legislación específica hasta la aprobación del real decreto al que se refiere dicha Disposición Adicional Undécima. No obstante, pueden usarse como referencia las cinco normas UNE (133100-1, 133100-2, 133100-3, 133100-4, 133100-5) aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de normalización y Certificación (AENOR).

#### **Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios:**

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación en redacción dada por la Disposición Adicional Sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo, conviene reseñar el real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

#### **Obligación de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación:**

Para la autorización o licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación deberá distinguirse dos casos:

- La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. En este caso la ley suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:
  - Que utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público,
  - Que la superficie que ocupen se igual o inferior a trescientos (300) metros cuadrados,
  - Que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico,
  - Que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público,
  - Las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.
  
- El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o estaciones radioeléctricas en dominio privado, que serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas:
  - Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente conforme el artículo 3.1 de la Ley de medidas urgentes para la liberalización del comercio y de determinados servicios,
  - Las licencias que autorizan los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios incluidos en el ámbito de la aplicación del artículo 3.2 de la Ley urgentes para la liberalización del comercio y de determinados servicios,
  - Las licencias para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley de Ordenación de la edificación y el artículo 3.3 de la Ley de medidas urgentes. Esta licencias serían:
    - Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio en su composición general exterior, ni su volumetría, ni en el conjunto del sistema estructural, ni cambien los usos característicos,
    - Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico,
    - Otros tipos de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, las de aperturas o la de usos y actividades.

Para los trámites de instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas con superficie superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan espacios naturales protegidos, el artículo 34.6 de la Ley General de Telecomunicaciones establece que no podrá eximirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado al Ayuntamiento para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el plan haya sido aprobado por el Ayuntamiento.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo

establecido en la legislación vigente de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, relativa al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que sea posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con las infraestructuras o estaciones radioeléctricas, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición Final Tercera de la Ley General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante el Ayuntamiento una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por un técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del CTE. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas. El promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley General de Telecomunicaciones, cuando el Ayuntamiento sea el responsable de la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística debe tenerse en cuenta que en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa.

Cuando proceda la licencia de primera ocupación para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, el Ayuntamiento tendrá en cuenta la legislación obliga como requisito vinculante la presentación del boletín de la instalación y el protocolo de pruebas asociado, además de la certificación fin de obras convenientemente diligenciados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones.

## **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

### **ARTÍCULO 248. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.**

Estos alojamientos cumplirán, además de sus normas específicas, la Ley sobre requisitos de infraestructura de los alojamientos turísticos (Decreto 378/70, de 19 de diciembre, sobre infraestructuras).

#### **ARTÍCULO 249. COORDINACIÓN ENTRE PRIVADOS Y ENTIDADES.**

Se procurará llegar a un acuerdo entre los promotores proyectistas, constructores y concesionarios para la debida coordinación y establecimiento de las adecuadas relaciones entre las obras de los distintos servicios. Para ello deberán preverse desde el principio la necesidad de estos servicios públicos que requerirán la aprobación y control del Ayuntamiento y cumplir lo siguiente:

1. Establecer un sistema de recorridos para maquinaria móvil deliberadamente distinto al de los servicios para evitar dañarlos.
2. La utilización de la zanja común para todos los servicios compatibles.
3. Separar definitivamente de esta zanja común las redes de saneamiento y drenaje puesto que éstas exigen excavación más profunda y el recorrido más económico para su flujo por gravedad.
4. La asignación de las obras de infraestructura a empresas o equipos municipales o mixtas, calificadas y especializadas en este tipo de construcción.
5. Utilizar el menor número posible de tipos y secciones para facilitar el almacenaje de piezas necesarias para las futuras reparaciones o reposiciones.
6. Todos los servicios de infraestructura se preverán de manera que las actuaciones colindantes puedan servirse de los mismos, dimensionándose, considerando el caudal, tráfico, etc, previstos en dicha actuación.

#### **ARTÍCULO 250. FUNCIONES DE CONTROL E INSPECCIÓN.**

Para el control de la urbanización por el Ayuntamiento se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Acta de replanteo firmada conjuntamente por el Ayuntamiento y Dirección Técnica de la entidad promotora.
2. Una vez realizada la explanación de los viales y la compactación de la misma, que nunca será inferior al 95% del ensayo próctor normal, comprobado por un laboratorio homologado, se comunicará en este Ayuntamiento para su control.
3. Una vez realizada la excavación para la implantación de los servicios (agua, saneamiento, canalizaciones, etc.) y colocados los mismos, se avisará al Ayuntamiento para su conocimiento, antes de enterrar la zanja.
4. Colocada la sub-base y compactada, nunca inferior al 100% del próctor modificado, comprobado igualmente mediante laboratorio homologado, se deberá comunicar al Ayuntamiento.

5. Durante la ejecución del firme de calzada, y aceras se avisará al Ayuntamiento para la inspección de la misma, siendo necesario efectuar los controles de calidad suficientes para garantizar la correcta realización de las obras.
6. Se realizará un control con cámara de la red de aguas fecales y pluviales.
7. Se realizará un control de estanqueidad de la red de abastecimiento.
8. Las arquetas serán de tipo soladas según el modelo municipal.
9. Para el replanteo se marcará el trasdós del acerado y el eje de los viales, siendo éste comprobado por los técnicos municipales.

Para la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, el solicitante deberá aportar:

1. Certificados final de la obra de los directorios técnicos de las obras, firmada y visada por colegio oficial.
2. Autorización de la Consejería de Industria de puesta en servicio de la instalación de alumbrado público.
3. Contrato con la compañía suministradora del fluido eléctrico del alumbrado público y autorización del excelentísimo Ayuntamiento para el cambio de titularidad del mismo, debiéndose entregar instalación de alumbrado con la acometida y contadores instalados.
4. Certificado de conformidad de la instalación de red de la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos y, en su caso, del Servicio de Bomberos de los hidrantes instalados y pruebas de presión y caudal de los mismos.
5. Contrato con la compañía suministradora para la red de riego y copia/s de boletín/es de riego.
6. Certificado del técnico de telecomunicaciones de que las instalaciones de comunicaciones cumplen con la normativa vigente.
7. Certificado de aceptación de servicios de la Cía. Telefónica.
8. Carta de conformidad de la compañía suministradora dando conformidad a la instalación de energía realizada.
9. Autorización administrativa y acta de puesta en marcha de la Consejería de Industria de las instalaciones de electrificación.
10. Informe favorable de las zonas verdes por parte del departamento municipal de Parques y Jardines.
11. Informe favorable del alumbrado público por parte del servicio eléctrico.
12. Se aportará certificado de inspección del órgano titular competente a la revisión de la instalación de gas, si se hubiese.
13. Acta de recepción provisional.
14. Planos finales de obras suscritos por los directores de las obras y visados por el o los colegios profesionales correspondientes en soporte papel y soporte informático del sector, referenciando a las coordenadas UTM, que contengan plano de viario y parcelario con implantación de las edificaciones, indicando si la edificación es la prevista o la implantada. Planos alumbrado público, red baja y media tensión, red de distribución de agua y red de riego, red de pluviales, red de fecales, red de telefonía, red de gas, etc. Estos planos reflejarán cualquier variación existente en las obras.
15. El mantenimiento de las zonas verdes, será por cuenta de la promotora, hasta que se haga cargo la Entidad Urbanística de Conservación.
16. En caso que se solicite una recepción parcial para habilitar la ocupación de viviendas la documentación a presentar será la indicada para la recepción de las obras, extendido tan solo a la parte de obra ejecutada, o fase autónoma de la urbanización.

### TÍTULO VI

## REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

00167608

### **CAPÍTULO 1º**

#### **DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO.**

**Artículo 251. Tipos de edificación.**

**Artículo 252. Tipos de obras de edificación.**

**Artículo 253. Redacción de proyectos. Accesibilidad.**

**Artículo 254. Definición y ámbito.**

**Artículo 255. Zonas.**

**Artículo 256. Ordenanzas de la edificación y usos.**

**CAPÍTULO 1º****DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO.****ARTÍCULO 251. TIPOS DE EDIFICACIÓN.**

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:
  - a) Edificaciones alineadas: son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.
  - b) Edificaciones no alineadas: son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.
2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:
  - a) Edificaciones adosadas a medianeras: son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.
  - b) Edificaciones exentas: son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada "separación a linderos".

**ARTÍCULO 252. TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos:

- a) Obras de conservación: son aquellas que están justificadas para el mantenimiento del edificio en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.
- b) Obras de restitución: son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico del edificio que había desaparecido o sido sustituido por otro no adecuado.
- c) Obras de consolidación: son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados y con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.
- d) Obras de restauración: son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.
- e) Obras de rehabilitación: son aquellas destinadas al acondicionamiento de un edificio para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obras de distinto tipo.
- f) Obras nuevas: son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes para su reconstrucción, sustitución o ampliación total o parcial.

- g) Obras de demolición: son aquéllas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente y que, en su caso, puede ser reconstruido.
- h) Obras exteriores: son aquéllas que se refieren a las fachadas o espacios de fuera de los edificios, sin modificar su estructura resistente.
- i) Obras interiores: son aquéllas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar la fachada.

**ARTÍCULO 253. REDACCIÓN DE PROYECTOS. ACCESIBILIDAD.**

En la redacción de proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como en la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

**ARTÍCULO 254. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO UC.**

Constituye el suelo urbano consolidado UC la superficie de terrenos que deben cumplir las condiciones que determinan el artículo 45 y el artículo 56 de la LOUA, han sido incluidos en esta clase y delimitados por este Plan General.

Su delimitación se expresa en los Planos de Calificación y Gestión del Suelo a escala 1/2.000, su ordenación y zonificación a efectos de aplicación de su normativa específica, así como para los suelos que tras su planeamiento de desarrollo, de detalle y de ejecución obtengan su categoría de suelo urbano consolidado.

**ARTÍCULO 255. ZONAS.**

El suelo urbano se regula estableciendo las siguientes zonas a efectos de aplicación de normativa específica:

- ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC)
- ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA)
- ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ)
- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)
- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)
- ZONA DE INDUSTRIA (IND)
- ZONA DE COMERCIO (CO)
- ZONA HOTELERA (H)

A los efectos de precisar la normativa de aplicación a cada zona, se dividen estas en subzonas, que se diferencian por variaciones en el valor de algunos parámetros de la ordenación y la edificación, y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas diferenciales. Las subzonas se describen en el capítulo correspondiente a cada zona, en este Título VI.

**ARTÍCULO 256. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS.**

Las Disposiciones contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las ordenanzas de la edificación y usos del suelo urbano. Para las definiciones de carácter general de la edificación en suelo urbanizable, podrán ser de referencia las ordenanzas contenidas en el Capítulo 2º de este Título VI, si bien, serán determinadas por el instrumento de desarrollo de planeamiento en virtud del artículo 13.3.b) de la LOUA.

00167608

**CAPÍTULO 2º****ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN : DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

**Artículo 257. Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad.**

**Artículo 258. Condiciones relativas a la posición de la edificación.**

**Artículo 259. Parcela y solar.**

**Artículo 260. Definiciones relativas a la edificabilidad.**

**Artículo 261. Ocupación de parcela.**

**Artículo 262. Alineación de vial.**

**Artículo 263. Línea de fachada.**

**Artículo 264. Ancho de vial.**

**Artículo 265. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.**

**Artículo 266. Criterios de medición de alturas.**

**Artículo 267. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.**

**Artículo 268. Planta baja.**

**Artículo 269. Planta sótano.**

**Artículo 270. Plantas altas.**

**Artículo 271. Manzana.**

**Artículo 272. Profundidad edificable.**

**Artículo 273. Espacio libre interior de manzana.**

**Artículo 274. Retranqueos de la edificabilidad a la alineación.**

**Artículo 275. Reglas sobre medianerías.**

**Artículo 276. Reglas sobre retranqueos**

**Artículo 277. Cuerpos salientes.**

**Artículo 278. Elementos salientes.**

**Artículo 279. Ordenanza de vallas.**

**Artículo 280. Ventilación e iluminación.**

**Artículo 281. Obras de ampliación.**

**Artículo 282. Patios de manzanas, patios de luces y patios de ventilación.**

**Artículo 283. Separación mínimas a linderos privados y públicos.**

**Artículo 284. Elementos técnicos de las instalaciones.**

**Artículo 285. Casos particulares: construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.**

**Artículo 286. Normas de edificación en ladera.**

## CAPÍTULO 2º

## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN: DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

## ARTÍCULO 257. CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA Y LA EDIFICABILIDAD.

Definiciones:

- a) **Unidad de ejecución:** son las unidades de referencia en el suelo urbano no consolidado UNC para la ejecución del planeamiento. Es, además, la unidad de referencia en el suelo urbanizable sectorizado URS para la ejecución del planeamiento.
- b) **Sector:** es la unidad de referencia en el suelo urbanizable sectorizado URS, suelo urbanizable ordenado URO y suelo urbano no consolidado UNC para la redacción del planeamiento posterior a este PGOU.
- c) **Manzana:** es una posible unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificaciones adosadas a sus linderos laterales, dejando en cada parcela un patio trasero. Manzana cerrada densa es la formada por edificaciones adosadas tanto a sus linderos laterales como traseros reduciéndose los patios traseros a meros patios de luces. Manzana abierta es la que posee un espacio interior a la manzana de uso público, comunicado con la red viaria exterior en tramos no consolidados de su perímetro, en condiciones tales que da al espacio interior un carácter abierto. En las manzanas semiabiertas el espacio interior público está parcialmente comunicado con el exterior y no tiene el carácter de abierto.
- d) **Parcela:** es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizado por su superficie.
- e) **Condiciones de la parcela:** las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las normas particulares para el suelo urbano y el urbanizable.
- f) **Relación entre edificación y parcela:** toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
- g) **Segregación:** la segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, con anotación registral de que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.
- h) **Segregación y agregación de parcelas:** no se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por las normas particulares de estas Disposiciones.
- i) **Linderos:** son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
- j) **Superficie de la parcela:** es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- k) **Parcela Mínima:** es la superficie mínima de parcela que deben cumplir las parcelaciones que desarrollen el PGOU. Está establecida en estas Disposiciones Urbanísticas o en el planeamiento de desarrollo, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para la zona.

- l) **Parcela Máxima:** es la superficie máxima de parcela que deben cumplir las segregaciones y agregaciones y parcelaciones que desarrollen el PGOU
- m) **Solar:** es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:
- I.- Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o instrumentos posteriores señalen, y se encontrarán determinadas las alineaciones y rasantes.
- II.- Condiciones de urbanización: la parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
- III.- Condiciones de gestión: la parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGOU o las figuras de planeamiento que los desarrollen.
- IV.- Condiciones dimensionales: la parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las normas particulares de estas Disposiciones o los instrumentos que desarrollen el PGOU.
- n) **Edificabilidad:** es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en  $m^2t/m^2s$  (metros cuadrados de techo edificable por metros cuadrados de superficie).
- o) **Superficie construible:** es el producto de la edificabilidad por la superficie del Sector, unidad de ejecución o parcela. Se expresa en  $m^2t$  (metros cuadrados de techo edificable).
- p) **Superficie construida:** es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas sobre rasantes, computándose en un 50% la superficie de los cuerpos volados abiertos. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en  $m^2t$  (metros cuadrados de techo edificable).
- q) **Ocupación:** es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o unidades de ejecución. Ocupación máxima es el valor máximo permitido por la normativa particular de la zona. Ocupación de planta es el cociente entre las superficies de la proyección horizontal de dicha planta y la de la parcela.
- r) **Ancho de fachada:** es la distancia medida en línea recta de la alineación de fachada de la parcela en cuestión.
- s) **Anchura media de parcela:** es la media aritmética de las distintas anchuras que tenga la parcela, considerando estas anchuras como paralelas a la alineación de fachada.
- t) **Fondo de parcela:** fondo de parcela es la media aritmética de las distintas profundidades que tenga la parcela, considerando estas profundidades como perpendiculares a la alineación de fachada. En parcelas en esquina, el fondo de parcela será la medición mayor respecto a una de las calles y la anchura la dimensión menor.
- u) **Densidad:** es el cociente entre el número de viviendas y la superficie en hectáreas de una actuación. La densidad máxima global es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea de la actuación. Densidad máxima neta es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea neta de la actuación (descontando viales y cesiones).

#### ARTÍCULO 258. CONDICIONES RELATIVAS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En cuanto a la posición de la edificación respecto de la alineación y con respecto a las alineaciones oficiales, la edificación podrá estar en línea cuando la alineación actual y la alineación oficial son coincidentes, distinguiendo edificación alineada a viario o edificación

retranqueada cuando el cerramiento de parcela coincide con la alineación oficial. También está el caso de fuera de alineación, cuando la alineación del cerramiento de parcela en edificación retranqueada y la alineación de la edificación alineada a viario no coincide con la alineación oficial.

Definiciones:

**a) Alineación de vía pública:** es la trazada por los planos de alineación de este PGOU o por el planeamiento de desarrollo aprobado en sectores para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable (pública o privada). La alineación de vía pública podrá ser:

- I) Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.
- II) Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

**b) Alineación de fachada:** es la línea desde la cual se produce la edificación o se define como línea de edificación, siendo la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. En el caso de edificios alineados, esta línea es obligada desde la normativa de planeamiento aprobado. En los edificios no alineados, ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la normativa particular, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista. En este caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación.

**c) Separación a linderos:** es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

**d) Línea de rasante:** es la línea con respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación, en terrenos llanos o con pendiente inferior al 20%, en las edificaciones alineadas. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía, en cualquier sección longitudinal o transversal. La **rasantes oficiales** son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos de planeamiento aprobado. La **rasante actual** es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el planeamiento no señalara otras, y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial. La **rasante natural** del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación no natural.

I) Cuando la alineación de vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical que contiene a la alineación de vía pública (gráfico 1).

II) Cuando la alineación de vía pública es diferente de la fachada, se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m de la definida en el párrafo anterior. Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m se considerará línea de rasante la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m respecto a la superficie de la acera.

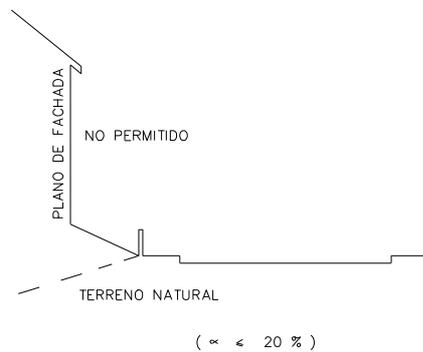


Gráfico 1

III) En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 1.

e) **Plano de rasante:** es el plano referente para medir la altura en las edificaciones alineadas que se disponen sobre terrenos con pendiente superior al 20% y en las no alineadas en cualquier caso. Plano de rasante es la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regularización:

I) Parcelas medianeras:

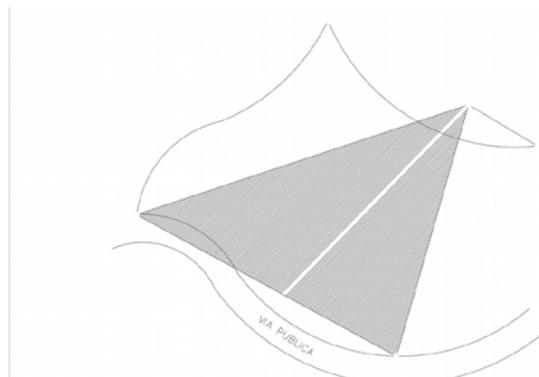


Gráfico 2

III) Parcelas de esquina:

- 1º.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.
- 2º.- Determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso, si esto no es posible de aquel que equidista de los extremos.
- 3º.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

f) **Medición de altura en edificaciones alineadas** (pendiente inferior al 20%): la altura reguladora fijada en la normativa particular de la zona, se medirá desde el punto medio de la línea de rasante antes definida, siempre que los dos extremos de ésta tengan una diferencia de cota inferior a 1,50 m. En caso contrario, se fraccionará en las partes necesarias para que se cumpla lo anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura según el gráfico 3. El resto de la edificación se construirá de acuerdo con el criterio que constituye el apartado h de estas Disposiciones (medición de altura en el resto de las edificaciones).

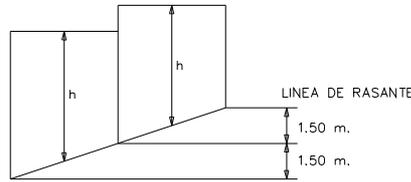
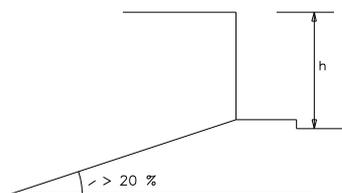


Gráfico 3

**g) Medición de altura en las edificaciones alineadas a vial** (pendiente mayor 20%): exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública coinciden y en terrenos con pendiente superior al 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

I) Vial a cota superior al terreno: en este caso, se medirá la altura reguladora, en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa en gráfico 4 y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida anteriormente, para terrenos de pendiente inferior al 20%. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que constituye el apartado siguiente de estas Disposiciones.



$\alpha$ (%)	d (m)
$20 < \alpha < 30$	10,00
$30 < \alpha < 40$	8,00
$40 < \alpha$	5,00

Gráfico 4

II) Vial a cota inferior al terreno: la medición se hará de acuerdo con el apartado siguiente de estas Disposiciones (medición de altura en el resto de las edificaciones).

**h) Medición de altura en el resto de las edificaciones:**

I) Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio, se mantendrá este criterio de escalonamiento para evitar que resulte más de una planta de diferencia y todo el volumen quede comprendido en un gálibo paralelo a la pendiente natural del terreno, como el pasamanos de una barandilla.

II) La altura reguladora fijada en la normativa particular se medirá verticalmente en el plano de rasante desde aquel punto del mismo que equidista de los planos de fachada de la edificación según el gráfico 5.

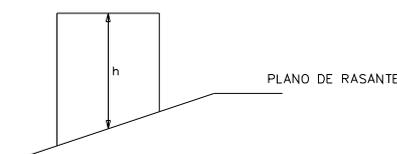


Gráfico 5

III) En función de la pendiente del plano de rasante, será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico anterior y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos acotados en el gráfico 6 (con los máximos absolutos de la aplicación de la normativa particular de la zona).

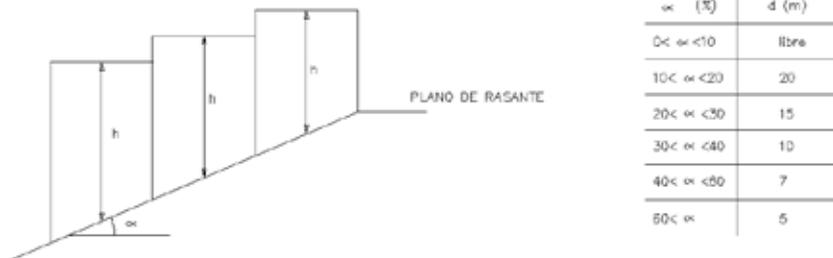


Gráfico 6

IV) Para todas las sub-zonas, exceptuando aquellas en donde se admite el ático, se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas con una altura máxima de cumbre de 2,75 m, contados a partir de la altura reguladora máxima, espacio no habitable en donde podrán ubicarse exclusivamente depósitos de agua y demás instalaciones del edificio; también podrá sobresalir de dicha altura reguladora máxima, los casetones de acceso a terraza de cubierta y sala de instalaciones para telecomunicaciones, con formación de pérgolas, y con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de dicha cubierta (ó 10,00 m<sup>2</sup> máximo cuando la superficie de cubierta sea pequeña) y una altura máxima de 2,70 m.

i) **Pendiente de un terreno:** se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes "a" y "b" del gráfico 7, siendo la inclinación de la línea oblicua grafiada en el mismo igual a la formada por la línea de máxima pendiente del plano de rasante con un plano horizontal.

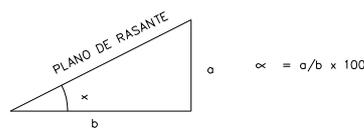


Gráfico 7

#### ARTÍCULO 259. PARCELA Y SOLAR.

1. **Parcela:** se define como parcela toda porción de suelo urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

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

- b) Cuando en las ordenanzas de zona o en los planes parciales o especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
  - c) Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente; la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el registro de la propiedad.
2. **Solar:** parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la LOUA y estas Disposiciones Urbanísticas, es apta para ser edificada de forma inmediata, previo señalamiento en caso necesario, de direcciones y rasantes de acuerdo con lo establecido por la Delegación municipal de Urbanismo.
3. **Terreno natural:** A los efectos de aplicación de las ordenanzas de este PGOU se define como terreno natural:
- a) El terreno natural propiamente dicho, en el caso de solares sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él. En caso de duda de tales alteraciones el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre las calles superior e inferior.
  - b) El terreno resultante del movimiento de tierras realizados al amparo de proyecto de urbanización aprobados y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

#### ARTÍCULO 260. DEFINICIONES RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD.

1. **Superficie de techo edificable:** es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Disposiciones, tengan la consideración de bajas y altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará a estos efectos en un cincuenta por ciento (50%).

No serán computables las plantas diáfnas, los accesos públicos bajo pórticos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Disposiciones y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfnas no cerradas.

En grandes superficies minoristas, no se computarán como superficie edificada:

- a) La de las calles interiores comerciales.
- b) La de los soportales, atrios y plantas bajas porticadas, excepto las construcciones cerradas que hubiera en ellas.

c) La de las plantas sótano, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo que define la planta sótano de las presentes Disposiciones.

d) La de las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. **Índice de edificabilidad bruta** o de zona: es el límite máximo de edificabilidad, expresado en  $m^2t/m^2s$  (metros cuadrados de techo edificable/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.
3. **Índice de edificabilidad neta para cada uso**: es el índice máximo de edificabilidad, expresado en  $m^2t/m^2s$  (metros cuadrados de techo edificable/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

#### ARTÍCULO 261. OCUPACIÓN DE PARCELA.

1. Superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección en planta de los planos de fachada de la edificación que contienen totalidad del volumen de la edificación, sobre y bajo rasante no incluidos los cuerpos salientes, ni los patios interiores, con la excepción del sótano destinado al uso de aparcamiento, que se regulará de acuerdo con lo dispuesto en su apartado correspondiente.
2. En las ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las superficies de las parcelas. Se entiende por **coeficiente de ocupación** a la relación entre la superficie ocupable por la edificación, respecto a la superficie de la parcela neta. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes del terreno podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de la parcela, siempre y cuando el uso al que se destine sea de aparcamiento.

Respecto a la separación a linderos cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, o no habiendo consentimiento de los colindantes, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento previa petición a propuesta de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Disposiciones teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

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

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que se establezcan en estas Disposiciones para los patios mancomunados.
6. Se define como **fondo edificable** el parámetro establecido por el planeamiento aprobado, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la/s fachada/s interior/es de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

### ARTÍCULO 262. ALINEACIÓN DEL VIAL.

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales. Según las ordenanzas específicas de cada zona, la alineación de la edificación coincidirá o no con la del vial. Como caso excepcional y de forma puntual, el Ayuntamiento podrá redefinir las alineaciones fijadas por este PGOU.

Por tanto, es la línea que separa el uso de viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

### ARTÍCULO 263. LÍNEA DE FACHADA.

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

Se define como **línea de fachada** la que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación del vial.

### ARTÍCULO 264. ANCHO DE VIAL.

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
- b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

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

**ARTÍCULO 265. ALTURA REGULADORA MÁXIMA Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.**

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las ordenanzas de zona. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se ha de respetar conjuntamente. La altura máxima del edificio es la que se obtiene de la suma de las alturas máximas de las plantas que permite la ordenanza.

**ARTÍCULO 266. CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS.**

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.
2. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:
  - A) En caso de cubierta plana:
    - a) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre zonas de azoteas, tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes; en todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y 1,80 m de altura.
    - b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta, en casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.
    - c) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula expresamente en estas Disposiciones.
    - d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
    - e) Los casetones de acceso a terraza o cuartos de instalaciones comunitarios, con una altura de 2,70 m y una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la planta de cubierta, sin uso habitacional. Así mismo, deberán tratarse con materiales y estética similar al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.
    - f) Los casetones de acceso a terraza vinculados a las viviendas inmediatamente inferiores, con una altura de 2,70 m, una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la planta de cubierta, y hasta un máximo de 10,00 m<sup>2</sup> en los casos que por el pequeño tamaño de la planta de cubierta no sea posible cumplir el 15% máximo. Así mismo, deberán tratarse con materiales y estética similar al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica. En caso de existir instalaciones especiales, la superficie necesaria para las mismas se justificará debidamente según la regulación específica.

B) En caso de cubierta inclinada:

La cubierta del edificio de pendiente inferior al 50% y los arranques se producirán en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbre será de 2,75 m contados a partir de la altura reguladora máxima, salvo que se disponga lo contrario en la ordenanza particular de zona.

3. En lo que se refiere a los usos bajo elemento de cubierta no estará permitido ninguno que le proporcione habitabilidad, pudiendo albergar algún tipo de instalación vinculada a la edificación sin espacio habitable. En cualquier caso formará parte vinculada a la edificación y no podrá servir de espacio segregado de los espacios habitables de ella.

## ARTÍCULO 267. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA COTA DE REFERENCIA.

### 1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

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

#### 1.1. Edificios con frente a una sola vía:

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 m ó la mitad de la altura de planta en grandes superficies minoristas, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 m o la mitad de la altura de planta en grandes superficies minoristas, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m o la mitad de la altura de planta en grandes superficies minoristas, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

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

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
- b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 20 m. A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. El paramento originado por la

diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 m de la linde medianera.

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

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

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

a) La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que de cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta. Esta norma se hará una excepción en determinadas zonas del suelo urbano cuando sus correspondientes Disposiciones así lo establezcan expresamente, dictando la norma específica determinándola.

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

**1.5. Edificios con frente a plaza:**

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

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas. Para determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha, de las que formen la plaza o afluyan a esta, de tamaño inmediato inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma que arriba se determina.

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

**1.6. Edificios con fachada a parques y jardines.**

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate.

Sobre estas zonas se dará tratamiento de fachada con aperturas de huecos y se podrá disponer accesos peatonales con independencia de la ordenanza de aplicación de que se trate, salvo que exista un grave impedimento para ello. En caso de que hubieran que dejarse medianeras colindantes a dichas zonas, se presentará proyecto para su tratamiento.

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

## 2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencias para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

- 2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja, según lo especificado en el apartado 1 del artículo siguiente.
- 2.2. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tenga la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.
- 2.3. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 m con relación a la cota natural del terreno o la mitad de la altura de planta en grandes superficies minoristas. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

## 3. Para todos los casos:

En las parcelas edificables con frente a vías públicas o tramos de ellas, que sean alteradas con particularidades funcional-constructivas, para la determinación de la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación y la definición de planta baja, se adoptará como rasante el perfil longitudinal de la vía preexistente a la alteración.

## ARTÍCULO 268. PLANTA BAJA.

### 1. Edificios exentos:

Se define como planta baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se señalen en el apartado 2.3 del anterior artículo.

## 2. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios que, por aplicación de la ordenanza vayan alineados a vial, la cota de referencia de la planta baja para cada parcela es aquella cuya solera está situada como máximo entre 1,50 m por encima ó la mitad de la altura de planta en grandes superficies minoristas Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de planta baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de las manzanas.

Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán, el Ayuntamiento determinará si procede, dejar en planta baja (si la construcción va alineada al vial), o bien en la cerca de cerramiento si la construcción se retranquea, un chaflán definido en cualquier caso por la distancia de 3 m a partir de la esquina en ambas fachadas. En casos excepcionales el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente, en función de tal visibilidad de la conformación del resto de las esquinas y de la tipología edificatoria general del entorno.

## 3. Para todos los casos:

a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de planta baja de 3,50 m cuando esta se destine a uso comercial o público, de 6,50 m para grandes superficies minoristas y de 2,50 m para uso de vivienda. La altura libre en aseos y pasillos podrá descender hasta 2,30 m. Se entiende altura libre la cota de suelo a techo final, sin incluir el espacio de falso techo para la ubicación de instalaciones.

b) No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo. Salvo para uso de aparcamiento, que se permitirá siempre que se justifique adecuadamente el motivo de no disposición de las plazas obligatorio en planta sótano o baja, así como su adecuada composición arquitectónica en el edificio.

c) Los altillos o planta partida se permiten en planta baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten altillos, no habitables para vivienda. Para locales cumplirán las condiciones siguientes:

1. Se separarán un mínimo de 2,00 m de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.
2. No podrá superar el 40% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
3. Su altura libre mínima será de 2,30 m por encima y 2,50 m por debajo del forjado.
4. Deberá formar una unidad registral con el local ubicado en dicha planta y no podrá tener acceso independiente desde el exterior.

## ARTÍCULO 269. PLANTA SÓTANO

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

2. Sin perjuicio de lo anterior, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,50 m sobre el nivel definitivo de la cota de referencia, o la mitad de la altura de planta en grandes superficies minoristas, salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamiento en el caso de situarse en una de las fachas del sótano. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de planta baja.
3. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados al uso principal, la superficie construida no computará a efectos de la superficie de techo edificable. Para cualquier uso diferente el anterior, la superficie máxima de techo permitida en sótano no podrá sobrepasar el 20% de la superficie del techo edificado en el edificio y tampoco computará a efectos de la superficie de techo edificable.
4. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza específica de zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.
5. La altura libre mínima de la planta sótano no será inferior a 2,30 m libre de instalaciones en techo, siempre que se destine a los usos de aparcamiento, trastero y sala de instalaciones del edificio, en toda zona o sector. Para otros usos permitidos, deberá cumplirse lo establecido para alturas libres en su aparatado correspondiente de estas Disposiciones.

**ARTÍCULO 270. PLANTAS ALTAS.**

1. Se define como planta alta a cualquier planta de edificación situada sobre la planta baja.
2. La altura libre de las plantas altas no será inferior a 2,50 m para toda zona o sector de uso residencial. Para otros usos permitidos deberá cumplirse lo establecido para alturas libres en el apartado correspondiente de estas Disposiciones. La altura libre en aseos y pasillos podrá descender hasta 2,30 m. Se entiende altura libre la cota de suelo a techo final, sin incluir el espacio de falso techo para la ubicación de instalaciones. Las plantas diáfanas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,10 m, no serán habitables y no contarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable. La altura máxima incluyendo canto de forjado de techo y solería será de 3,50 m.

**ARTÍCULO 271. MANZANA.**

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

**ARTÍCULO 272. PROFUNDIDAD EDIFICABLE.**

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

**ARTÍCULO 273. ESPACIO LIBRE INTERIOR DE MANZANA.**

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

**ARTÍCULO 274. RETRANQUEOS DE LA EDIFICABILIDAD A LA ALINEACIÓN.**

Es el retroceso de la edificación a la alineación del vial o a las medianerías. Pueden ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- c) Retranqueo en las plantas altas de una edificación.
- d) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

**ARTÍCULO 275. REGLAS SOBRE MEDIANERÍAS.**

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.
2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30º. Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentre ya edificadas. En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada. Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.
3. En solares no construidos con anterioridad y que por aplicación de la ordenanza dejen vista una medianera existente de 3 ó más plantas de altura podrán construir hasta un máximo de 9 m de profundidad tapando la medianera en toda su altura.
4. En aquellas medianerías que por la calificación urbanística de los predios colindantes pudieran considerarse permanentes y de interés visual en el paisaje urbano, el Ayuntamiento podrá actuar mediante tratamiento de las mismas en manera acorde con la fachada del edificio, sin necesidad de autorización por parte de los propietarios de las fincas afectadas.

**ARTÍCULO 276. REGLAS SOBRE RETRANQUEOS.**

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

2. En las zonas o sectores en que expresamente se permita o prescriba, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales. En tales casos, las Ordenanzas específicas de cada Zona o sector fijarán las dimensiones de la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, que habrá de ser la misma en toda la extensión de la fachada retranqueada y nunca inferior a 2,00 m, así como la altura libre, que no será inferior a 3,50 m.
3. No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

**ARTÍCULO 277. CUERPOS SALIENTES.**

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Son cuerpos abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.
3. Son cuerpos salientes todos los no incluidos en el apartado anterior.
4. Cómputo de superficie:
  - a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cubiertos cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
  - b) La superficie en planta de los cuerpos salientes cubiertos abiertos computará en un 50% a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
  - c) En el supuesto de cuerpos salientes descubiertos no computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.
  - d) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separación a los límites de parcela.
5. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las ordenanzas específicas de zona o sector, los cuerpos salientes a partir de la primera planta, con un límite máximo para todas las zonas de 1,50 m sobre el espacio público.
7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,80 m de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo, los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 m sobre el nivel de la acera.
8. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 m. del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.
9. En los casos en que existiera chaflán en encuentro de dos calles, en vuelo máximo sobre el mismo será el correspondiente a la calle de menor anchura.

10. El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, con un tope máximo en cualquier caso de 1,50 m.
11. En los viales de menos de 7,00 m de ancho, el límite máximo del vuelo es de 0,40 m.
12. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor ancho.
13. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo en cualquier caso de 1,50 m.

En el espacio libre interior de la manzana no se permiten cuerpos salientes que sobrepasen la profundidad edificable.

#### **ARTÍCULO 278. ELEMENTOS SALIENTES.**

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

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

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

- a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cm respecto al paramento de fachada.
- b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que:
  - Den frente a calle de más de 6,00 m de ancho.
  - No sobresalgan más de un treintavo (1/30) del ancho del vial.
  - Cumplan la condición c) siguiente.
- c) Se admiten los siguientes elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3,00 m por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 0,60 m y con un máximo de 1,60 m y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.
- d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m para las calles de menos de 20 m de ancho, y hasta un máximo de 0,90 m. para las calles de 20 m ó más.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas

Disposiciones, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de zona o Sector.

#### **ARTÍCULO 279. ORDENANZA DE CERRAMIENTOS Y VALLAS.**

Para la referencia de la edificación se define cerramiento como el cierre material situado sobre los linderos que delimita la parcela.

**1.** Solar sin edificar: será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m de altura mínima y máximo de 2,30 m.

**2.** Parcelas edificadas:

**2.1.** Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento de celosía de obra. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de cerramiento ligero de 1,10 m. de altura sobre dicho muro. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

**2.2.** Vallas medianeras. En las lindes medianeras, la diferencia de cotas entre colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. de altura en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 3,00 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrán sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

**2.3.** En los casos de uso público de los espacios no ocupados por la edificación o que por cualquier circunstancia pasara a serlo, normalmente no se vallará, sino que se urbanizará tal espacio adecuadamente a su uso público. Cuando se proyecten locales en planta baja y éstos no tengan fachada a la vía pública; deberá garantizarse el uso público de los espacios perimetrales por los que se accede a estos locales (aún cuando estos tengan carácter privado) tanto en el correspondiente planeamiento de desarrollo y/o proyecto de edificación, como en la escritura de obra nueva y división horizontal que se otorgue.

#### **ARTÍCULO 280. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.**

- a)** Salvo los casos expresamente consignados en las ordenanzas específicas de zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de patios de luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de patios de ventilación.
- b)** La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de patios de luces ni patios de ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente

autorizado por las normas estatales, autonómicas y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

- c) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrán realizarse mediante patios de luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

#### **ARTÍCULO 281. OBRAS DE AMPLIACIÓN.**

Todo lo que se dispone en estas Disposiciones, tanto en las de carácter general como en las específicas de zona, sobre patios de manzana, patios de luces y patios de ventilación, será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

#### **ARTÍCULO 282. PATIOS DE MANZANA, PATIOS DE LUCES Y PATIOS DE VENTILACIÓN.**

Según lo especificado en el Capítulo 2º del Título II de estas Disposiciones en los artículos relacionados.

#### **ARTÍCULO 283. SEPARACIONES MÍNIMAS A LINDEROS PRIVADOS Y PÚBLICOS.**

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela. El valor de tales parámetros se determina en las ordenanzas específicas de cada zona o sector.
2. Los sótanos e instalaciones deportivas o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos para cada zona o sector, excepto en el caso de sótanos destinados a aparcamientos, se podrán sobrepasar las dimensiones mínimas de distancia a linderos públicos y privados, en los términos que se describen a continuación:

Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, o no estando presente consentimiento de los colindantes, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento, previa petición a propuesta de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas disposiciones teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

3. Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante podrán situarse a una distancia mínima de 1,50 m de los linderos públicos y privados, sin tener que cumplir las distancias marcadas por las ordenanzas de zona.

**ARTÍCULO 284. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES.**

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

Habrà de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Disposiciones, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.
2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.
3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Las instalaciones previstas en el PGOU no deberán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Málaga, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Se deberán tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

**ARTÍCULO 285. CASOS PARTICULARES: CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y EDIFICIOS DE APARCAMIENTOS.**

1. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas Ordenanzas específicas de Zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios, principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuario, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación, así como deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos, salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios.
2. En los edificios para uso de aparcamientos, y salvo que se disponga lo contrario en las ordenanzas específicas de zona, los parámetros reguladores de la edificación será, exclusivamente, la altura máxima edificable y la separación a linderos públicos y privados.

La altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,50 m y un mínimo de 3,50 m. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2,30 m. En todo caso la altura total del

edificio no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza.

#### ARTÍCULO 286. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN LADERA.

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

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

- Los planos procedentes de planes parciales, proyectos de urbanización y estudios de detalle.
- Todos los planos procedentes de los diversos órganos municipales y de la Administración en general.
- Fotografías aéreas.

Serán de aplicación los siguientes preceptos:

1. Los viales se dispondrán a media ladera, procurando mantener una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente, dentro de los límites establecidos por las normas generales de urbanización del PGOU. Se crearán plataformas de nivelación y aterramiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación.
2. Entre los viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificables en pendiente, y éstas habrán de ser explanadas y acondicionadas de la forma que se describe en los puntos siguientes, con objeto de establecer las adecuadas plataformas y planos de rasantes sobre los cuales disponer la edificación.
3. Sobre la alineación al vial, y a lo largo de todo su recorrido en porciones de terreno con pendiente superior al 35%, se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 4,50 m este muro deberá estar tratado exteriormente como fachada. En el caso de que existan diferencias de cotas en la rasante de calle de los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación de alturas se dividirá en los tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.
4. En la coronación de este muro se trazará un plano horizontal hacia el interior de la parcela, sesgando la pendiente del terreno hasta un punto en el que, entre terraplén y desmonte, aparezca otro talud o escalón con una altura máxima de 4,50 m; a partir de la coronación de éste, se procederá de manera análoga hacia el vial superior, de forma que el último plano coincida con la cota del vial. En los supuestos de pendiente ascendente sobre la cota de la calle, entre el borde superior del muro del vial y la edificación que se sitúe en la primera plataforma podrá ataluzarse el terreno con una pendiente no superior al 20%, considerándose a partir de dicho encuentro la zona horizontal de la plataforma. En ningún caso la elevación de altura de la plataforma sobre el remate del muro sobrepasará de 1,50 m.
5. Los planos así trazados tienen la consideración de cotas de referencia partir de las cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza. Los espacios contenidos bajo estos planos plataformas tendrán la consideración de planta sótano, en los términos establecidos en las ordenanzas. Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 m por encima o por debajo de la cota del terreno natural. En el interior de la

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

6. El espacio contenido bajo la primera plataforma, contiguo al muro alineado con el vial inferior, podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos y auxiliares de las edificaciones, así como accesos a la misma, siempre que la dedicada a esos usos no exceda del 50% del frente de la parcela, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos de ventilación, siempre que exista un claro predominio de la superficie de muro de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la material para la plantación de jardines privados.
7. La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,50 m.
8. Bajo la cota de nivelación de la plataforma permitida conforme al apartado 1. de este artículo, en terreno dependiente ascendente, sólo se permitirá el uso de garaje o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela considerada de forma independiente al conjunto de ocupación máxima permitida conforme a cada ordenanza específica.
9. No se permitirán modificación del perfil natural del terreno con diferencias de más de 3,50 m.

**CAPÍTULO 3º****DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PGOU.**

**Artículo 287. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.**

**Artículo 288. Definición de las alineaciones y rasantes.**

**Artículo 289. Alineación de parcelas entre medianeras.**

**Artículo 290. Cuerpos volados.**

**Artículo 291. Movimientos de tierra.**

**Artículo 292. Alineación de parcela sometida a ordenación abierta.**

**Artículo 293. Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.**

**Artículo 294. Desarrollo de las alineaciones y rasantes a través del Expediente de Alineación.**

**Artículo 295. Tira de cuerdas.**

**Artículo 296. Línea de Edificación de fachadas irregulares.**

**Artículo 297. Definición de la rasante de un vial.**

**Artículo 298. Estudios complementarios de alineaciones y rasantes.**

**Artículo 299. Vigencia de senderos y caminos peatonales.**

## CAPÍTULO 3º

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PGOU.

## ARTÍCULO 287. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS Y CLASIFICACIÓN DE VIALES EN ATENCIÓN A LAS ALINEACIONES.

- a) **Calle o vía pública:** aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.
- b) **Vías de acceso interno:** aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela y que permite su estructuración interior.
- c) **Pasaje:** aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.
- d) **Sendero o calle peatonal:** aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y a vehículos no motorizados.
- e) **Servidumbre de paso:** aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.
- f) **Alineación de calle o vial:** es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.
- g) **Alineación exterior de parcela:** es la línea de fachada de dicha parcela.
- h) **Línea de edificación:** refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.
- i) **Anchura de viales:** es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.
- j) **Anchura de calzada:** es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.
- k) **Anchura de acera o paseo peatonal:** es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.
- l) **Rasante de vial:** es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

## ARTÍCULO 288. DEFINICIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes del suelo urbano serán las graficadas en los Planos de Calificación a escala 1/2.000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes de las Disposiciones del PGOU o las de la ordenación pormenorizada que las determinen por el correspondiente instrumento de desarrollo aprobado del sector de suelo delimitado.

## ARTÍCULO 289. ALINEACIÓN DE PARCELA ENTRE MEDIANERAS.

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

**ARTÍCULO 290. CUERPOS VOLADOS.**

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

**ARTÍCULO 291. MOVIMIENTOS DE TIERRA.**

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

**ARTÍCULO 292. ALINEACIÓN DE PARCELA SOMETIDA A ORDENACIÓN ABIERTA.**

a) La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a la ordenanza ordenación abierta (OA), será la línea de silueta del edificio definida en el Plano Calificación a escala 1/2.000.

b) La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edificación y computada como volumen en el acto de concesión de licencia.

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

**ARTÍCULO 293. ALINEACIÓN DE SISTEMAS GENERALES CONSIDERADOS POR EL PLAN GENERAL.**

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometida al proyecto de obra, plan especial o proyecto público que la desarrolle.

En el caso que se soliciten licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en el Plano de Calificación complementada con las protecciones y servidumbres previstas por las Disposiciones de este PGOU y legislación específica correspondiente.

**ARTÍCULO 294. DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES A TRAVÉS DEL EXPEDIENTE DE ALINEACIONES.**

El establecimiento de alineaciones y rasantes de una parcela a efectos de concesión de licencia se efectuará de forma previa a dicho acto mediante el correspondiente expediente de alineaciones a escala 1/500, que especificará y adaptará para la parcela o manzana en cuestión las

determinaciones establecidas por el PGOU a estos efectos y que por tanto podrá incluir las siguientes determinaciones:

- Anchura de vial.
- Línea máxima de edificación.
- Establecimiento de patios, porches o soportales en la fachada.
- Especificación de los vuelos máximos permitidos, chaflanes según ordenanza.
- Rasantes de vial en el frente de la parcela.

### **ARTÍCULO 295. TIRA DE CUERDAS.**

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

### **ARTÍCULO 296. LÍNEA DE EDIFICACIÓN DE FACHADAS IRREGULARES.**

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en planta baja de una edificación.

### **ARTÍCULO 297. DEFINICIÓN DE LA RASANTE DE UN VIAL.**

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los Planos de Calificación a escala 1/2.000 que coincidirá con la rasante consolidada en la construcción de la misma.
2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del proyecto ordinario de obras o estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso, éste será previo al otorgamiento de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

### **ARTÍCULO 298. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS DE ALINEACIONES Y RASANTES.**

1. En aquellos casos que por razones técnicas urbanísticas se considere necesario, se delimitarán planes especiales o estudios de detalles que ajusten o desarrollen las alineaciones determinadas en el PGOU. Las referidas actuaciones se iniciarán de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares en los casos que se consideren justificados o estén contemplados en estas Disposiciones del PGOU.
2. Los planes especiales o estudios de detalle que desarrollen vías primarias incluirán aquellos suelos que queden adscritos al trazado, zonas de protección del mismo o que queden afectados por razones urbanísticas.

### ARTÍCULO 299. VIGENCIA DE SENDEROS Y CAMINOS PEATONALES.

Las actuaciones urbanísticas mantendrán el carácter público de los caminos y senderos aún en el caso que no estuvieran reflejados en los planos, admitiéndose la rectificación del trazado de los mismos en aquellos casos debidamente justificados asegurándose en todo caso su continuidad.

00167608

### **CAPÍTULO 4º** **ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC).**

- Artículo 300. Definición y objetivos.**
- Artículo 301. Condiciones de ordenación.**
- Artículo 302. Condiciones de la edificación.**
- Artículo 303. Condiciones de uso.**

00167608

**CAPITULO 4º  
ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC).****ARTÍCULO 300. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.**

Comprende aquellos sectores de la ciudad coincidentes en su mayor parte con los ensanches y extensiones de los primeros asentamientos del municipio, que sin modificar su trazado y estructura original se mantienen en proceso de renovación urbana con aumento de alturas y volumen edificable.

La edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas, de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones de ocupación internas.

La renovación producida no ha alterado sustancialmente la estructura urbana preexistente pero ha cambiando las condiciones de uso, descomponiendo el perfil del paisaje urbano. La ordenanza de esta zona reconoce y consolida la estructura originaria de estos ensanches teniendo en cuenta la incidencia de la nueva edificación en altura.

De este modo, en orden a una adecuada recomposición del paisaje urbano, se ha unificado la ordenanza MC en una única sub-zona, simplificando las condiciones de ordenación y regulando la altura de la edificación según el ancho de calle, salvo cuando se especifique numéricamente en los planos de alineaciones y alturas del PGOU de Torremolinos.

Se contempla, asimismo, la posibilidad de introducir esta tipología en los sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto de que la edificación, alineada a vial refuerce el carácter ordenado y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

**ARTÍCULO 301. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.****1. Parcelación.**

Se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

**MC:**

- Superficie mínima: 120 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada a vial: 4,00 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9,00 m.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 4 m.

Se exceptúan de estas normas aquellas parcelas del suelo urbano de superficie inferior de 120 m<sup>2</sup>, encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación, imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que cuenten con algún título inscribible con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m<sup>2</sup> será necesario realizar, previamente al proyecto de edificación, un estudio de detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso con la edificación colindante.

### 2. Edificabilidad Neta.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo, por las normas generales de edificación.

### 3. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

- a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3,00 m y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25,00 m.
- b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5,00 m.
- c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de 5,00 m desde la alineación del vial.
- d) Las Plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente, con un mínimo de 3,00 m para formación de pérgolas o similares, siempre que la medianería que de tal proceder pudiera derivarse sea cubierta con elementos vegetales u otro tipo de ocultación que la equipare a un tratamiento de fachada.
- e) En el caso de que exista colindancia entre la ordenanza MC y una zona calificada como área libre pública AL, que cumpla las condiciones establecidas en el reglamento de planeamiento para estas, la edificación respetará la alineación a la misma, considerándose como alineación de vial. Si dicha área libre no cuenta con las dimensiones mínimas establecidas en el reglamento de planeamiento, la edificación deberá retranquearse 1/2 de la altura en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3,00 m.

### 4. Ocupación máxima de parcela.

Con carácter general, la ocupación máxima será del 100% en todas las plantas, salvo que en las determinaciones de los sectores o unidades de ejecución, se establezca alguna restricción y en ese caso, la superficie construida en plantas altas no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la superficie del solar neto.

En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este plan general, la instalación de ascensores no integrados en el edificio sólo no computará a efectos de ocupación, ni

edificabilidad, siempre que se ajusten a las dimensiones mínimas exigidas por su normativa particular sectorial.

### 5. Separación a linderos privados.

La edificación en manzana cerrada es, con carácter general, medianera a los linderos privados, en todas sus plantas. Sin embargo, para compatibilizar la coexistencia de la ordenanza MC con las ordenanzas CJ y OA en una misma manzana, deberá existir separación con estos linderos privados. Las condiciones concretas de separación en cada caso serán las determinadas en las condiciones particulares de separación a linderos privados de la ordenanza colindante.

Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas, cuyos colindantes cuenten con edificación consolidada que no cumpla con la separación a linderos privados antes marcada. En este caso podrá asumir la separación a linderos privados de los colindantes, siempre que no suponga un aumento de ocupación de la parcela. En cualquier caso, la separación quedará determinada en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Disposiciones teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

En el caso de que se pretenda actuar en varias parcelas calificadas con distintas ordenanzas, se deberá presentar un estudio de detalle con carácter previo al proyecto básico de edificación, respetando el techo máximo y correspondiendo a los servicios técnicos municipales la determinación de las condiciones de ordenación en función de las circunstancias de cada caso para armonizar el cumplimiento de los parámetros de cada una de las ordenanzas recurrentes.

## ARTÍCULO 302. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

### 1. Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas máximo será el indicado en el plano de alineaciones, donde la altura edificable viene regulada, con carácter general, en función a la mayor anchura del vial al que el edificio de fachada.

Se determina, como criterio general, la siguiente relación en la que queda incluida la planta alta esté o no esté retranqueada de fachada:

ANCHURA DE VIAL	Nº DE PLANTAS ALTURAS MÁXIMAS EDIFICABLES	Nº DE PLANTAS MÍNIMAS OBLIGATORIAS
Hasta 7 m	B+2 / 11,70 m	B+1
> 7 m hasta 10 m	B+3 / 14,70 m	B+2
> 10 m hasta 15 m	B+4 / 17,70 m	B+3
> 15 m hasta 20 m	B+5 / 20,70 m	B+4
> 20 m	B+6 / 23,70 m	B+5

Con carácter general, la pérdida de edificabilidad por afección de alineaciones a viario público o por una excepcional separación a linderos será recuperada (como máximo) en una planta más a la regulada, siendo de obligado cumplimiento el tratamiento de ático a dicha planta.

**Tratamiento de ático en planta alta:**

- En los casos donde la última planta permitida, se pretenda realizar de forma abuardillada bajo cubierta inclinada, esta planta quedará definida dentro del volumen definido por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 50% trazados desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, excluido los de los patios, no pudiendo superar las intersecciones que definan la altura 3,00 m.
- Estos planos podrán tener huecos de ventilación e iluminación, siempre que la anchura total de los huecos sea inferior a  $\frac{1}{2}$  de la longitud de cada respectiva fachada.
- También podrá realizarse el ático mediante retranqueo mínimo de 3,00 m de los bordes de cornisas de todas las fachadas, formando terrazas, pérgolas, barandas o similares.

**2. Altura libre obligatoria de Planta Baja.**

Se regulará conforme a lo establecido en las ordenanzas generales de edificación de las presentes Disposiciones Urbanísticas.

**3. Vuelo de cuerpos salientes.**

Se regulará según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas Disposiciones.

**4. Viviendas interiores.**

Se permiten las viviendas interiores según lo dispuesto en las regulaciones del uso vivienda de estas disposiciones.

**ARTÍCULO 303. CONDICIONES DE USO.**

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso pormenorizado: residencial. 3. Vivienda plurifamiliar y 1. Unifamiliar (adosada).
- Usos compatibles: los definidos en el artículo 67 de estas Disposiciones con los números 4, 5, 6 (exclusivamente primera categoría), 8 al 18 y 20 al 29, ambos inclusivos.

### **CAPÍTULO 5º ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA).**

**Artículo 305. Definición y objetivos.**

**Artículo 306. Condiciones de la ordenación y edificación para el supuesto a) de aplicación de estas disposiciones.**

**Artículo 307. Condiciones de la ordenación y edificación para el supuesto b) de aplicación de estas disposiciones.**

**Artículo 308. Condiciones de uso.**

**CAPÍTULO 5º  
ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA)****ARTÍCULO 304. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS. SUPUESTOS DE APLICACIÓN.**

Comprende aquellos sectores de suelo urbano y zonas de extensión que serán urbanizados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a elevadas densidades sobre sus respectivos ámbitos de implantación.

La ordenanza reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas de vivienda plurifamiliar ejecutadas en las últimas décadas y consolidada con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídos por el Plan para subsanar déficits del equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre estos y las viviendas. Para los casos de renovación parcial y concreta del parque inmobiliario la ordenanza atempera la altura y la intensidad volumétrica de determinadas zonas claramente desorbitadas.

Y para las sustituciones de unidades totales o para actuaciones de gran entidad se garantizan además, mediante la aplicación de estándares, el adecuado nivel de equipamiento colectivo.

**1.- Supuestos de aplicación.**

A efectos de aplicación de las presentes Disposiciones se contemplan los siguientes supuestos, derivados a su vez de las distintas situaciones de partida:

- a) Actuaciones singulares sobres solares.
- b) Renovaciones aisladas de edificios, integrantes o no de un conjunto unitario.

Esta distinción de situaciones se refleja en los diferentes valores de aplicación de determinados parámetros reguladores de la ordenación y edificación.

**2.- Definición de sub-zonas.**

La zona abarcada por las presentes Disposiciones de Ordenación Abierta se divide a su vez en las siguientes sub-zonas, atendiendo a los distintos grados de intensidad volumétrica: OA-1 y OA-2.

**ARTÍCULO 305. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA EL SUPUESTO A) DE APLICACIÓN DE ESTAS DISPOSICIONES.****1.- Parcelación.**

La parcela mínima edificable será de 400 m<sup>2</sup>, estableciéndose la condición morfológica adicional de poder inscribir en el interior de la misma un círculo de 15 m.

## 2.- Edificabilidad neta.

El territorio calificado por las presentes Disposiciones, atendiendo a los distintos grados de densificación y edificabilidad, se divide en tres sub-zonas, cuyos índices de edificabilidad, aplicados sobre parcela edificable neta son:

ZONAS	INDICE DE EDIFICABILIDAD
OA-1	2,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OA-2	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

## 3.- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 65% de su superficie en todas las plantas del edificio.

## 4.- Altura edificable.

La altura edificable sobre rasante del terreno quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado 3 del artículo anterior así como las de separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación que a continuación se expresan:

## 5.- Altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.

La altura edificable sobre rasante del terreno quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado 3 del artículo anterior así como las de separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación que a continuación se expresan:

### 5.1.- Separación a vial.

El número máximo de plantas permitido en una parcela en función de la distancia de la edificación al eje del vial o viales a que dé fachada queda establecido en el cuadro siguiente:

Nº PLANTAS	DISTANCIA MÍNIMA AL EJE DEL VIAL	ALTURA MÁXIMA
B, B+1	4 m	7 m
B+2	5 m	10 m
B+3	6 m	13 m
B+4	7,50 m	16 m
B+5	10 m	19 m
B+6	12,50 m	21 m

**5.2.- Separación a linderos privados.**

La separación a linderos privados será de 1/4 de la altura. Las plantas bajas pueden adosarse a linderos privados; no obstante, en caso de separarse de estos lo harán a una distancia mínima de 3,00 m.

Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianera de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Disposiciones teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

**5.3.- Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.**

La separación mínima entre fachadas será de 1/2 de la altura del edificio más alto.

**6.- Viviendas interiores.**

No se permitirán viviendas interiores.

**7.- Vuelos de cuerpos salientes.**

Sobre los espacios públicos, el vuelo máximo, se regulará según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas normas.

En el interior de la parcela se permiten todo tipo de vuelos, respetando las separaciones a linderos.

**8.- Ordenanza de vallas.**

Se regularán según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas Disposiciones.

**ARTÍCULO 306. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN EL SUPUESTO B) DE APLICACIÓN DE ESTAS DISPOSICIONES**

Para el supuesto b) de aplicación de las Disposiciones, los parámetros reguladores de la ordenación y la edificación son los mismos y su aplicación ha de entenderse en los mismos términos que en el supuesto a), excepto para los parámetros siguientes:

**1.- Parcelación.**

Para los casos de renovación puntual se admitirá como válida a efectos de edificación la existente, registralmente ligada al edificio que se pretende sustituir o simplemente vinculada al edificio en el plano de zonificación de un plan parcial, siempre que disponga de una superficie igual o superior a 200 m<sup>2</sup>. En caso contrario no se considerará edificable para obras de nueva planta.

Si no existiera la referencia catastral expresada en el párrafo anterior, se entenderá como parcela la proyección sobre un plano horizontal del edificio existente.

## **2.- Ocupación máxima de parcela.**

Si, no obstante cumplir con la reglamentado en el artículo anterior sobre altura y separaciones, el edificio a sustituir ocupará en alguna o todas sus plantas más del 75% de la parcela, se permitirá que el nuevo edificio ocupe el mismo porcentaje del antiguo, siempre que se sigan cumpliendo simultáneamente las condiciones volumétricas del apartado 2 del precepto relativo a condiciones de la ordenación para el supuesto a).

## **ARTÍCULO 307. CONDICIONES DE USO.**

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso pormenorizado: residencial. 3. Vivienda plurifamiliar.
- Usos compatibles: los definidos en el artículo 67 de estas Disposiciones con los números 4, 5, 6 (exclusivamente primera categoría), 8 al 18 y 20 al 29, ambos inclusivos.

### **CAPÍTULO 6º** **ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ).**

- Artículo 308. Definición y objetivos.**
- Artículo 309. Definición de sub-zonas.**
- Artículo 310. Condiciones de la ordenación y la edificación.**
- Artículo 311. Condiciones de uso.**
- Artículo 312. Particularidades sobre las sub-zonas.**

**CAPÍTULO 6º**  
**ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ).**

**ARTÍCULO 308. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS**

Bajo esta denominación se designan zonas ocupadas por conjuntos residenciales de baja o media densidad, con vivienda unifamiliar o plurifamiliar extensiva, de procedencia diversa.

El elemento común es su carácter mixto, de viviendas unifamiliares o plurifamiliares, con edificios exentos que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los edificios de los sectores de ordenación plurifamiliar abierta, permitiendo la existencia de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime en estas zonas su carácter más significado.

Teniendo siempre presente las características y condiciones tipológicas dominantes de cada conjunto, la ordenanza tenderá en la mayoría de los casos a devolverles su carácter primigenio, especialmente en lo que se refiere al tipo y uso, posibilitando el ligero aumento de densidad e intensidad urbana que, sin variar sus condiciones de calidad ambiental, sea lógico reconocer, dada la nueva situación de centralidad que ahora ocupan frente a la condición más periférica de su origen.

**ARTÍCULO 309. DEFINICIÓN DE SUB-ZONAS.**

La zona abarcada por las presentes Disposiciones de Ciudad Jardín se dividen a su vez en las siguientes sub-zonas, atendiendo a sus distintos grados de densificación y variantes tipológicos: CJ-1, CJ-2, CJ-3, CJ-3-CA, CJ-4, CJ-4-CA, CJ-5, CJ-6 y CJ-7.

También se encuentran zonificadas zonas de CJ con las condiciones de ordenación y edificación definidas por el planeamiento de desarrollo aprobado sobre dicha zona (CJ\*).

**ARTÍCULO 310. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.**

**1.- Edificabilidad neta. Parcelación. Altura máxima y Ocupación.**

Para cada una de las siguientes sub-zonas establecidas a efectos de edificabilidad, la altura, en la presente Ordenanza es un parámetro que se presenta unívocamente relacionado con el tamaño de parcela y la ocupación del solar de acuerdo con las relaciones siguientes:

SUB-ZONAS	EDIFICABILIDAD	PARCELA MÍNIMA	Nº PLANTAS MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA
CJ-1	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	200 m <sup>2</sup>	B+2	45 %
CJ-2	0,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	300 m <sup>2</sup>	B+2	45 %
CJ-3	0,83 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	250-800 m <sup>2</sup>	B+2	50 %
		>800 m <sup>2</sup>	B+3	45 %
CJ-3-CA	0,913 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	250-800 m <sup>2</sup>	B+2	50 %*
		>800 m <sup>2</sup>	B+3	45 %*
CJ-4	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	250-800 m <sup>2</sup>	B+2	50 %
		>800 m <sup>2</sup>	B+3	45 %

CJ-4-CA	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	250-800 m <sup>2</sup>	B+2	50 %*
		>800 m <sup>2</sup>	B+3	45 %*
CJ-5	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	500-1.000 m <sup>2</sup>	B+3	55 %
		>1.000 m <sup>2</sup>	B+4	50 %
CJ-6	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	800-1.600 m <sup>2</sup>	B+3+A	55 %
		>1.600 m <sup>2</sup>	B+4+A	50 %
CJ-7	3,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1.000 m <sup>2</sup>	B+6	75 %

\*La edificación deberá estar alineada al sistema local viario de la Avda. Carlota Alessandri, según lo dispuesto en el apartado 2.d.

La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima, expresada en metros, se regula mediante la siguiente relación:

ALTURA MÁXIMA	Nº DE PLANTAS
Hasta 4,20 m	B
Hasta 7 m	B+1
Hasta 10 m	B+2
Hasta 13 m	B+3
Hasta 16 m	B+4 y B+3+A
Hasta 19 m	B+4+A
Hasta 22 m	B+6

Con carácter general, la pérdida de edificabilidad por afección de alineaciones a viario público o por una excepcional separación a linderos será recuperada (como máximo) en una planta más a la regulada, siendo de obligado cumplimiento el tratamiento de ático a dicha planta.

## 2. Separación a linderos públicos.

La separación del edificio a los linderos públicos para todas las sub-zonas, vendrá dada por la siguiente relación:

Nº DE PLANTAS	SEPARACIÓN
B	3 m
B+1	3 m
B+2	3 m
B+3	4 m
B+ 4	5 m
B+4 y ático	5 m
B+6	6 m

Se exceptúan de esta condición los casos siguientes:

- Las parcelas situadas en manzanas cuya fachada o fachadas se hubieran edificado en más del 50% de su longitud, con anterioridad a la aprobación del Plan, con edificios alineados a vial estructurante. En tales casos los edificios sobre dichas parcelas podrán construirse alineados a vial estructurante.
- Las parcelas que den a viales estructurales en ordenaciones de planes parciales, con alineación obligatoria.
- En zonas de pendiente acusada del suelo urbano, y previa propuesta al Ayuntamiento, podrá disponerse la edificación en los mismos términos que se establecen en las Disposiciones de Edificación en ladera, con muros e instalaciones complementarias alineadas a vial, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores correspondiente a la presente ordenanza.

d) Con carácter general, las parcelas situadas en la Avenida Carlota Alessandri, deberán configurar la edificación alienada a viario en público en planta baja para uso terciario, debiendo quedar justificada técnicamente la imposibilidad o inviabilidad de la misma.

### **3. Separación a linderos privados.**

En todas las sub-zonas, la separación a linderos privados será como mínimo de 1/2 de la altura en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3,00 m, quedando permitido el escalonamiento del edificio.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Disposiciones teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

### **4. Disposición del volumen edificable.**

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de ordenación y edificación aplicables a la zona.

### **5. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.**

En todas las sub-zonas, la separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

### **6.- Viviendas interiores.**

No se permitirán viviendas interiores.

### **7.- Vuelos de cuerpos salientes.**

Sobre los espacios públicos, el vuelo máximo, se regulará según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas Disposiciones.

En el interior de la parcela se permiten todo tipo de vuelos, respetando las separaciones a linderos.

### **8.- Ordenanza de valla.**

Se regularán según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas Disposiciones.

## **ARTÍCULO 311. CONDICIONES DE USO.**

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso pormenorizado: residencial. 3. Vivienda plurifamiliar y 1. Unifamiliar aislada.
- Usos compatibles: los definidos en el artículo 67 de estas Disposiciones con los números 4,5,6 (exclusivamente primera categoría), 8 al 18 y 20 al 29, ambos inclusivos.

### ARTÍCULO 312. PARTICULARIDADES SOBRE LAS SUBZONAS

En los casos donde no quede definida la sub-zona en el plano de calificación (señalado como CJ\*), las condiciones particulares de las mismas se reflejan en los instrumentos de desarrollo de planeamiento ya ejecutados.

**CAPÍTULO 7º**  
**ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).**

**Artículo 313. Definición.**

**Artículo 314. Definición de sub-zonas.**

**Artículo 315. Condiciones de ordenación.**

**Artículo 316. Condiciones de la edificación.**

**Artículo 317. Condiciones de uso.**

**Artículo 318. Particularidades sobre las sub-zonas.**

**CAPÍTULO 7º**  
**ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).****ARTÍCULO 313. DEFINICIÓN.**

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o de urbanizaciones, que se han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

**ARTÍCULO 314. DEFINICIÓN DE SUB-ZONAS.**

Se establecen tres sub-zonas, tituladas UAS-1, UAS-2 y UAS-3 diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación.

**ARTÍCULO 315. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.****1. Edificabilidad neta.**

La edificabilidad neta, sobre superficies de parcela neta, es para cada una de las sub-zonas:

SUB-ZONA	EDIFICABILIDAD
UAS-1	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
UAS-2	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
UAS-3	0,83 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

**2. Parcela mínima.****a) Superficie mínima de parcela:**

SUB-ZONA	PARCELA MÍNIMA
UAS-1	200 m <sup>2</sup>
UAS-2	400 m <sup>2</sup>
UAS-3	600 m <sup>2</sup>

**b) Fachada mínima admisible de parcela:**

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las sub-zonas:

SUB-ZONA	FACHADA MÍNIMA
UAS-1	8 m
UAS-2	15 m
UAS-3	20 m

Si existiesen parcelas dentro del suelo urbano delimitado, edificadas o vacantes, con anterioridad a la aprobación de este Plan General, cuya superficie fuese inferior a la mínima admisible se las aplicarán las siguientes condiciones excepcionales:

- La parcela edificable será el 50% de la mínima exigida para la sub-zona.

- Si la longitud de fachada es inferior a los 9,00 m se podrá edificar entre medianerías, previo acuerdo mutuo entre colindantes registrado en escritura pública.
- La ocupación máxima admisible será del 60%.

### 3.- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada sub-zona:

SUB-ZONA	OCUPACIÓN MÁXIMA
UAS-1	50 %
UAS-2	40 %
UAS-3	40 %

### 4.- Disposición de la superficie edificable.

- a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela, aún en el caso de vivienda bifamiliar.
- b) No obstante, en casos excepcionales, donde por consistencia del arbolado, condiciones topográficas u otras circunstancias se impida o dificulte la implantación de la edificación según la norma general. Se podrán desarrollar según criterio municipal, conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas (UAD), tramitadas mediante estudio de detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza UAS, para la correspondiente sub-zona ni la edificabilidad. La superficie mínima de parcelas requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas sub-zonas:

SUB-ZONA	SUPERFICIE MÍN.
UAS-1	2.000 m <sup>2</sup>
UAS-2	4.000 m <sup>2</sup>
UAS-3	8.000 m <sup>2</sup>

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las sub-zonas de UAS, o la tipología de UAD, escogida.

## ARTÍCULO 316. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

### 1.- Separación a linderos públicos.

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial, será para cada sub-zona, la siguiente:

SUB-ZONA	SEPARACIÓN MÍN.
UAS-1	2 m
UAS-2	3 m
UAS-3	4 m

Por todas las sub-zonas se permitirán que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial, cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la ordenanza.

**2.- Separación a linderos privados.**

La separación mínima a los demás linderos, se regulará en los mismos términos que el apartado anterior.

Se permiten las siguientes variantes:

**a)** Se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

**b)** Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante que no esté fuera de ordenación y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución podrá admitirse el adosamiento siempre que no se creen nuevas medianerías vistas. En cualquier caso, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Disposiciones teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

**3.- Altura máxima y número de plantas.**

Para todas las sub-zonas, la altura máxima permitida será de B+1, con un total de 7 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes Disposiciones.

Con carácter general, la pérdida de edificabilidad por afección de alineaciones a viario público o por una excepcional separación a linderos será recuperada (como máximo) en una planta más a la regulada, siendo de obligado cumplimiento el tratamiento de ático a dicha planta.

**4.- Altura libre de plantas.**

Para todas las sub-zonas, la altura libre de plantas bajas y plantas altas no será inferior a 2,50 m.

**5.- Sótano.**

Se admite en todas las sub-zonas una planta sótano, para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en estas Disposiciones.

**6.- Vuelos de cuerpos salientes.**

Sobre los espacios públicos, el vuelo máximo, se regulará según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas normas.

En el interior de la parcela se permiten todo tipo de vuelos, respetando las separaciones a linderos.

**7.- Ordenanza de valla.**

Se regularán según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas normas.

### ARTÍCULO 317. CONDICIONES DE USO.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso pormenorizado: residencial. 1. Vivienda unifamiliar aislada. En la subzona UAS-3 se permitirá también la vivienda bifamiliar dentro de una misma edificación.
- Usos compatibles: los definidos en el artículo 67 de estas Disposiciones con los números 4, 5, 8, 9 (exclusivamente para las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda) 10.1, 11 al 15, 17, 18 y del 20 al 29, ambos inclusivos.
- En el Pinillo, no serán compatibles los usos definidos en el artículo 67 como 8, 4, 5, 22 y 10.3.

### ARTÍCULO 318. PARTICULARIDADES SOBRE LAS SUBZONAS.

En los casos donde no quede definida la sub-zona en el plano de calificación (señalada como UAS\*), las condiciones particulares de las mismas corresponden a los determinados en los instrumentos de desarrollo de planeamiento aprobados con urbanización ejecutada.