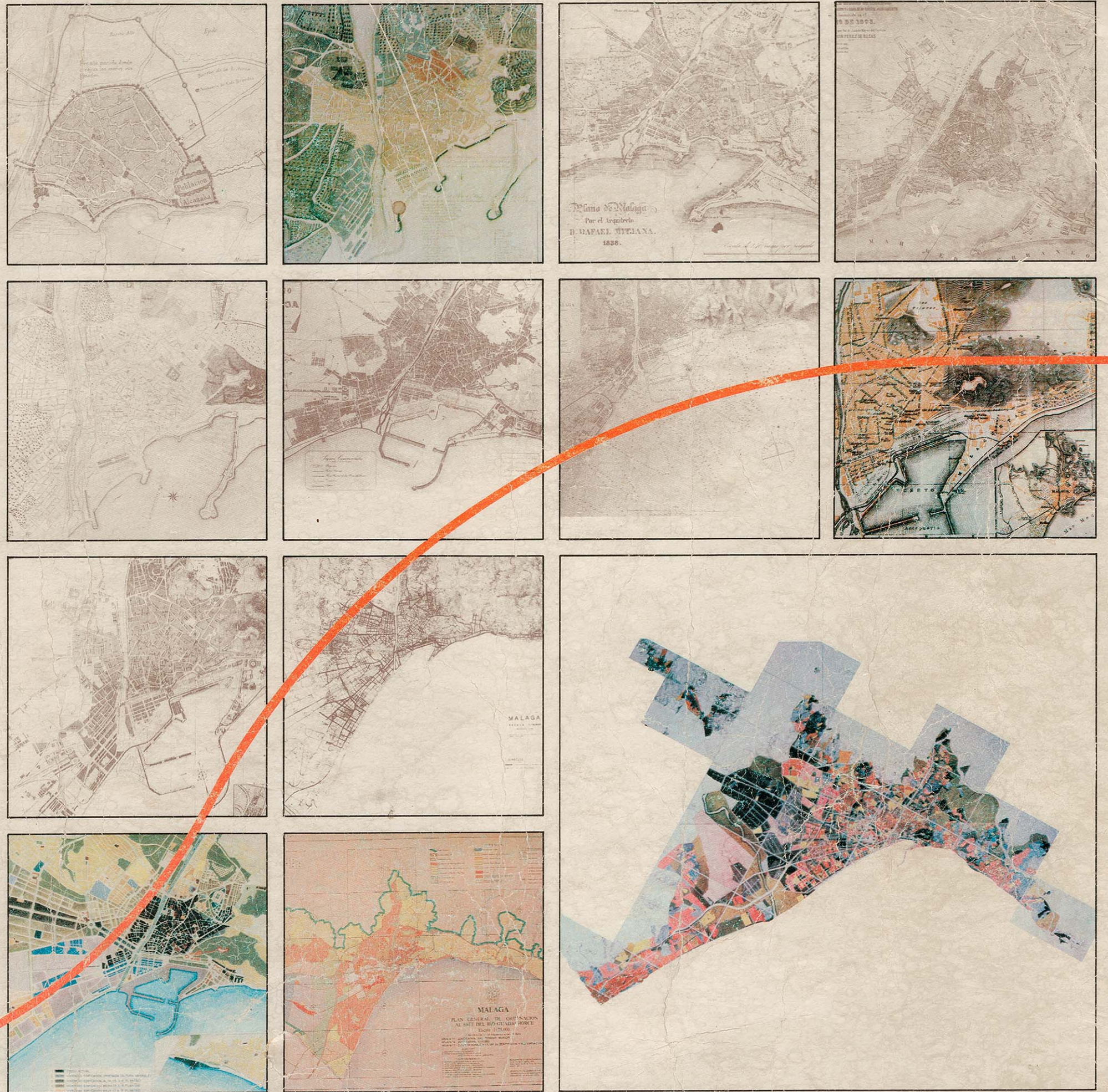


NORMATIVA URBANISTICA

EXCMO. 'AYUNTAMIENTO DE MALAGA - PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1983



EL NUEVO PLAN GENERAL DE MALAGA

“En la historia reciente de España ha habido más iluminados que ilustrados. Aquí no hay salvación laica posible. Si algo noblemente utópico permanece en pie, desvanecidos los viejos mitos milenarios, y al borde del abismo termónuclear, es el riesgo moral de la libertad y el diálogo. La llama es muy débil, pero tenemos la obligación de mantenerla viva”.

(De una lectura de Raymond Aron y Rodríguez-Ibáñez)

A don José González Edo. Su ciudad soñada le dedica los trabajos de revisión del P.G.O.U., que, desde el principio, contaron con su inspiración y su aliento.

EL largo proceso de elaboración (formalmente revisión) del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Málaga, concluye con la presente edición de su Texto Refundido final. Al mirar atrás, la labor realizada por el Ayuntamiento produce, por sus dimensiones y por su complejidad, un verdadero sentimiento de vértigo a quienes hemos tenido la responsabilidad de dirigirlo. Cuatro años invertidos en la revisión (1980-83), son, sin duda, un largo período. Toda revisión supone una provisionalidad normativa, que algunos administrados soportaron con espaldas recias, y abre también una expectativa de intereses, que políticos y técnicos municipales cargamos sobre las nuestras. Al final, las espaldas se yerguen, el cansancio se olvida, y es intensa la satisfacción por el trabajo desarrollado.

Hemos revisado el Plan durante unos años singulares para la Administración; el cambio de competencias urbanísticas desde la Administración Central a la Autonómica, integrante del proceso constitucional de descentralización del Estado, ha supuesto, como se comprende, un factor objetivo de retraso en este trabajo concreto. El Plan se comenzó a revisar con subvenciones del MOPU, y concluye con un Texto Refundido autorizado por el Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía, lo que constituye un resumen expresivo de este proceso. Por otra parte, nunca quisimos sacrificar a una mayor celeridad, la participación de los malagueños en la revisión de su Plan. Creemos que el proceso participativo que ha permitido elaborar este Plan ha sido intensísimo, discutiéndose cada propuesta, no solamente con Asociaciones ciudadanas, profesionales, o empresariales, sino descendiendo también al pormenor de la discusión con cada particular afectado. A pesar de esos cuatro años invertidos, el Plan de Málaga, (que, por cierto, no fue el primero en comenzar su revisión), es el primero de las grandes ciudades españolas, y el primero, en términos absolutos, de la Comunidad Autónoma Andaluza, que ve la luz desde las Elecciones Municipales democráticas de 1979.

Sustituye al antiguo Plan del 72, que con un optimismo desarrollista alejado de la realidad, nunca pasó de ser un documento virtual. La ciudad, rota internamente y desequipada, culminó su deterioro urbanístico durante los años 70. Esta ciudad, bella, apacible y mediterránea durante el siglo XIX y hasta bien entrado el XX, había sufrido un crecimiento demográfico equivalente a un cataclismo urbano. Abandonadas a su suerte, sus bellas formas y estructuras fueron heridas, desde los años cincuenta, por la especulación del suelo, por la mediocridad política, o, sencillamente, por el mal gusto.

La ciudad de Málaga, sin embargo, seguía siendo en 1979 un bello lugar para vivir, y aún habiendo superado el medio millón de habitantes, no nos permitimos la más mínima desesperanza, y apostamos decididamente por su recuperación. El nuevo Plan no hubiera sido posible, obviamente, sin una estructura democrática del Ayuntamiento de la ciudad, que, desde 1979, representa, define y defiende los intereses públicos de los malagueños. Ni los propios profesionales dudan ya, desde Lefèvre, de la importancia ideológica del urbanismo, lejos ya del tecnicismo y del diletantismo. “Las facultades de elegir en urbanismo son actos de gran alcance político que implican una cierta concepción de la utilización del espacio, y, en consecuencia, una visión de las relaciones sociales y de las relaciones de producción. En otras palabras, atribuir a un terreno cualquiera una función de autopista o de paseo público obedece a una visión diferente del lugar del hombre en la ciudad, y, por consiguiente, de su papel en la sociedad”. (Hosta).

Con el Plan de 1983, se da un golpe de timón que reconduce el destino de nuestra ciudad. Es un Plan realista, que no se limita a la calificación de zonas, sino que desciende (¡asciende!) al diseño del espacio urbano, a la forma de la plaza o el bulvar. No he dudado en calificarlo de ilustrado, en la concepción humanista que del término pueda hacerse, y en la medida en que se basa en la historia de Málaga, y en su identidad profunda, tan definida por el maestro González Edo. Al racionalizar el desarrollo de la ciudad sobre bases objetivas, al sustentarse en un conocimiento profundo de la realidad urbana, y al revisar, por otra parte, el esqueleto viario y las grandes infraestructuras de Málaga, puede asegurarse que el Plan ha apostado por el futuro, ha querido planificar el destino de esta ciudad a largo plazo, independientemente de los períodos legales de revisión a los que podrá someterse.

El Plan se ha revisado desde el Ayuntamiento, mediante una Oficina Técnica creada para tal fin. Esta novedosa experiencia, a pesar de ser origen de algunos desajustes iniciales y lentitudes burocráticas, ha sido claramente positiva, y constituye, a mi juicio, una de las claves del éxito final. Expreso mi gratitud y mi admiración a cuantos han desarrollado este penoso, complejo y apasionante trabajo. Nombro, como representación de todos ellos, a sus directores, Damián Quero, Salvador Moreno y José Seguí, grandes profesionales y profundos conocedores de la ciudad; ellos, y todo el equipo, han unido a sus numerosísimas horas de trabajo, una moral de hierro para llevar adelante el proceso. Las ayudas recibidas de profesionales de gran prestigio, no pertenecientes a este Ayuntamiento, han sido, más que valiosas, decisivas. También las resumo, personalizándolas en el Profesor Manuel de Solá-Morales. Haberle conocido, haberle visto trabajar, haber conversado con él, será para quien esto escribe una de sus más gratas y fecundas experiencias. El Plan fue dirigido políticamente de manera directa por José Asenjo y concluido por Jesús Miguel Pérez-Lanzac. A ellos, y a los miembros de las dos Corporaciones Municipales bajo cuyas directrices se ha desarrollado el proceso, les felicito calurosamente. El Plan será gestionado en el futuro por otras Corporaciones, que, independientemente, de su composición política, tendrán en él un instrumento operativo y la definición de un modelo final de ciudad. Igualmente, en nombre de nuestro Ayuntamiento, hago público el reconocimiento a la colaboración recibida de otras Administraciones del Estado. Jaime Montaner, Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía, y su equipo, han enriquecido y ajustado rigurosamente un Plan, del que nos sentimos finalmente orgullosos.

El nuevo P.G.O.U. de Málaga ha nacido. Nuestra ciudad inicia su reequipamiento, y dispone de un modelo para su futuro. Creo poder decir, sin énfasis, que el proceso de reflexión colectiva, análisis, propuestas y decisiones que lo ha hecho posible, será importante para la historia de Málaga. Sin duda, ha merecido la pena.

PEDRO APARICIO
Alcalde de Málaga
Diciembre 1984

MALAGA, PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1983

FICHA TECNICA

A. TRAMITACION Y FECHAS DE APROBACION.

A.1.	Avance del Plan	10 de Agosto	de 1981
A.2.	Aprobación Inicial	9 de Agosto	de 1982
A.3.	Aprobación Provisional	15 de Abril	de 1983
A.4.	Acuerdo Complementario	5 de Agosto	de 1983
A.5.	Aprobación Definitiva: Resolución del Consejero de Política Territorial y Energía de la Junta de Andalucía	9 de Noviembre	de 1983
A.6.	Expediente de Cumplimiento a la Resolución del Consejero	10 de Febrero	de 1984
A.7.	Texto Refundido	27 de Julio	de 1984
A.8.	Resolución aprobatoria del Texto Refundido del Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía	3 de Mayo	de 1985

B. EQUIPO TECNICO REDACTOR.

- B.1. El equipo base de redacción, estuvo compuesto por:
- SALVADOR MORENO PERALTA, Arquitecto Director del Plan.
 - DAMIAN QUERO CASTANY, Arquitecto Director del Plan.
 - JOSE SEGUI PEREZ, Arquitecto Director del Plan.
 - MANUEL DE SOLA-MORALES RUBIO, Arquitecto Asesor del Plan.
 - ALVARO GARCIA-CABRERA MATA, Abogado.
 - JOSE LUIS GOMEZ ORDOÑEZ, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
 - CARLOS MIRO DOMINGUEZ, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
 - VICENTE SEGUI PEREZ, Economista.
- Y POR LOS TECNICOS:
- MANUEL CARO MORENO, Aparejador.
 - JOAQUIN GARCIA-CABRERA MATA, Economista.
 - CARMEN GONZALEZ ENRIQUEZ, Socióloga.
 - ROMAN GONZALEZ HERMOSO, Geólogo.
 - PEDRO MARIN COTS, Economista.
- B.2. Intervención como técnicos en la redacción del Plan, en algunas de sus etapas:
- Javier Botello Llopis (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos); Fernando García Jiménez (Aparejador); Ana María Luque Luque (Geógrafa); Inmaculada Sánchez Sevilla (Geógrafa); Asunción Silvera Tejerina (Geógrafa); Juan Víctor Soler Mederm (Arquitecto).
- B.3. Formaron el equipo de delineación:
- Antonio Baca Aguilar, Miguel Barrionuevo Reina, Francisco Carmona Narbona, Francisco Cortés Ruiz, Juan García Parrado, José Luis Rego Montero, Pedro Vicente Sacón.
- B.4. Mecanografiaron los textos del Plan:
- María del Mar Casado de Amezcua Hernández, Pilar Chamorro Sánchez, Fuensanta Martín Quero y Aurora Valero Jáuregui.
- B.5. Durante el primer año de redacción del Plan, colaboró en el asesoramiento:
- Eduardo Leira Sánchez, Arquitecto.
- B.6. El Plan ha contado con Monografías informativas redactadas por los siguientes colaboradores:
- Miguel Angel Cabello Jurado, Economista (Hacienda Local).
 - Juan Manuel Calvo Alvarez. Pablo Esteban Maes y Enrique Franquelo Lerín, Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos (Estudio de la red de drenaje e infraestructura de Servicios Técnicos).
 - Damián López Cano, Geógrafo-Demógrafo (Estudio Demográfico).
 - Alfredo Rubio Díaz, Geógrafo (Estudio de la evolución histórica de la ciudad).
 - Matías Torres Jiménez, Ingeniero Industrial (Estudio de la Infraestructura de los polígonos industriales).
- B.7. Colaboraron en la labor informativa del Plan en algunas de sus etapas, los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y el Centro Informático Municipal.

INDICE

NORMATIVA
URBANISTICA

Título I
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Capítulo 1.º	Del ámbito, aplicación, vigencia y revisión del Plan General	1
Art. 1.	Ambito territorial del Plan General	1
Art. 2.	Documentos del Plan	1
Art. 3.	Carácter vinculante del Plan	1
Art. 4.	Vigencia y Revisión del Plan	1

Art. 5.	La revisión del Programa de Actuación	1
Art. 6.	La modificación de las previsiones del Plan	1
Art. 7.	Criterios de interpretación de las Normas	1
Art. 8.	Código de identificación de Planos	1
Capítulo 2.º	Del desarrollo del Plan General	1
Art. 9.	Competencia	1
Art. 10.	El Programa de Actuación	2
Art. 11.	Suelo Urbano	2
Art. 12.	Suelo Urbanizable Programado	2
Art. 13.	Suelo Urbanizable no Programado	2
Art. 14.	Suelo no Urbanizable	2
Art. 15.	Desarrollo de los Sistemas generales	2
Art. 16.	Planes Parciales	2
Art. 17.	Planes Especiales de Reforma Interior	2
Art. 18.	Plan de Etapas	3
Art. 19.	Estudios de Detalle	3
Art. 20.	Planes Especiales de Protección y Catálogos	3
Art. 21.	Cédula Urbanística	3
Capítulo 3.º	De la ejecución del Plan General	3
Art. 22.	Competencia	3
Art. 23.	Ejecución del Suelo Urbano	3
Art. 24.	La ejecución del Suelo Urbanizable Programado	3
Art. 25.	La ejecución del Suelo Urbanizable no Programado	3
Art. 26.	La ejecución del Suelo no Urbanizable	4
Capítulo 4.º	De los actos de intervención en la actividad de los particulares	4
Art. 27.	Actos sujetos a licencia	4
Art. 28.	Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público	4
Art. 29.	Carácter reglado	4
Art. 30.	Procedimiento y contenido del acto de otorgamiento de licencia	4
Art. 31.	Caducidad de las licencias	4
Art. 32.	Plazos y suspensión del cómputo	4
Art. 33.	Deficiencias subsanables e insubsanables	4
Art. 34.	Licencia condicionada a completar la urbanización	5
Art. 35.	Requisitos comunes a las solicitudes de licencia	5
Art. 36.	Licencia de parcelación	5
Art. 37.	Licencias de obras de urbanización	5
Art. 38.	Licencia para movimiento de tierra	5
Art. 39.	Solicitud de licencia de obras	5
Art. 40.	Licencia de modificación de uso	6
Art. 41.	Licencia de demolición en zona Centro	6
Art. 42.	Licencia de derribo	6
Art. 43.	Licencias de grúas-torres	6
Art. 44.	Peculiaridades de la licencia de obras menores	6
Art. 45.	Licencia de apertura: Calificación de actividades	7
Art. 46.	Licencia de apertura: Documentación	7
Art. 47.	Licencia de extracción de áridos, edificios catalogados y zona de restos arqueológicos	7

Capítulo 5.º Régimen del suelo	7
Art. 48. Régimen Urbanístico	7
Art. 49. Clasificación del Suelo	7
Art. 50. Calificación del Suelo	7

Título II

REGULACION DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCION

Capítulo 1.º Regulación de usos	8
Art. 51. Sobre la regulación de los usos	8
Art. 52. Tipos de usos, conceptos	8
Art. 53. Desarrollo de la regulación de usos	8
Art. 54. Clases de usos	8
Art. 55. Usos provisionales	9
Art. 56. Aclaración sobre representación de usos en la cartografía	9
Capítulo 2.º Regulación del uso de vivienda	9
Art. 57. Definiciones	9
Art. 58. Iluminación y ventilación	9
Art. 59. Superficies útiles mínimas de las dependencias	9
Art. 60. Condiciones de distribución de las dependencias	9
Art. 61. Pasillos y escaleras	9
Art. 62. Ordenanza de vivienda	9
Capítulo 3.º Regulación del uso industrial	10
Art. 63. Clasificación	10
Art. 64. Primera Categoría: Industrias compatibles con la vivienda	10
Art. 65. Segunda Categoría: Industrias compatibles con la Zonificación residencial	10
Art. 66. Tercera Categoría: Industrias que requieren Zonificación industrial específica	10
Art. 67. Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano	10
Art. 68. Reglamentación de las actividades	10
Art. 69. Regulación del uso	10
Art. 70. Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras	10
Art. 71. Condiciones de funcionamiento	11
Art. 72. Vertidos industriales	12
Art. 73. Niveles de industria	12
Capítulo 4.º Regulación específica del uso extractivo	12
Art. 74. Definición	12
Art. 75. Requisitos para la obtención de la licencia	12
Art. 76. Documentación de la solicitud de licencias	12
Capítulo 5.º Regulación del uso de aparcamiento	12
Art. 77. Definición	12
Art. 78. Reserva de espacios para aparcamientos	12
Art. 79. Previsión de aparcamientos en las edificaciones	13
Art. 80. Condiciones de las plazas de garaje	13
Art. 81. Características de la construcción	13
Art. 82. Altura libre mínima	13
Art. 83. Accesos	13
Art. 84. Rampas	13

Art. 85. Ventilación	13
Art. 86. Conducción de agua y extintores	14
Art. 87. Prohibiciones	14
Art. 88. Aplicación de normas tecnológicas	14
Art. 89. Supuesto especial	14
Art. 90. Licencias	14
Art. 91. Ordenanzas de aparcamiento	14

Capítulo 6.º Medidas singulares de protección

Art. 92. Definición	14
Art. 93. Regulación sobre la publicidad en carreteras	14
Art. 94. Regulación de los carteles y otros medios de publicidad en los edificios	14
Art. 95. Solares	14
Art. 96. Decoro de las fachadas de edificios y construcciones	14
Art. 97. Instalaciones en la vía pública	15
Art. 98. Verde privado de interés especial, catálogo de árboles monumentales y jardines protegidos	15
Art. 99. Areas de servidumbre y protección ambiental	15
Art. 100. Protección en cauces de ríos y arroyos	16
Art. 101. Protección del paisaje	16
Art. 102. Recursos hidráulicos	16
Art. 103. Protección de bienes culturales arqueológicos. Catálogo	16
Art. 104. Zona de "Protección Integral"	16
Art. 105. Zona de "Protección Arqueológica"	16
Art. 106. Zona de "Vigilancia Arqueológica"	17

**Título III
SISTEMAS**

Capítulo 1.º Disposiciones de carácter general	17
Art. 107. Contenido de este título	17
Art. 108. Obtención de sistemas generales	17
Art. 109. Obtención de sistemas locales	17
Art. 110. Destino de los suelos de sistemas	17
Art. 111. Sistemas y titularidad jurídica del suelo	17
Art. 112. Clases	17
Art. 113. Licencia Municipal	17
Art. 114. Planeamiento especial de los sistemas generales	17
Capítulo 2.º Sistema viario	18
Art. 115. Definiciones y tipos	18
Art. 116. Definición de las vías	18
Art. 117. Desarrollo	18
Art. 118. Ejecución y planeamiento especial	18
Art. 119. Plan Especial del Paseo Marítimo Occidental	18
Art. 120. N-340 desde su conexión con la Ronda Exterior y el límite del término con Benalmádena	18
Art. 121. La carretera de La Cala	18
Art. 122. Itinerarios de Ronda del Este	19
Art. 123. La Vía Tangencial	19
Art. 124. Ronda Exterior en sus tramos ya ejecutados	19
Art. 125. Apertura del Arroyo del Cuarto al Paseo Marítimo	19
Art. 126. Descenso al Guadalmedina desde la carretera de los Montes	19

Capítulo 3.º Sistema general ferroviario	19
Art. 127. Definición	19
Art. 128. Licencia	19
Art. 129. Limitaciones Urbanísticas en Suelo Urbano	19
Art. 130. Planes Parciales	19
Art. 131. Plan Especial	19

Capítulo 4.º Sistema general portuario	20
Art. 132. Definición	20
Art. 133. Usos	20
Art. 134. Plan Especial	20
Art. 135. Determinaciones del Plan Especial	20

Capítulo 5.º Sistema general aeroportuario	20
Art. 136. Definición y suelos que comprende	20
Art. 137. Suelos vinculados funcionalmente al sistema	20
Art. 138. Licencia municipal	20

Capítulo 6.º Sistema de espacios libres	20
Art. 139. Definición	20
Art. 140. Parques naturales y forestales	21
Art. 141. Régimen jurídico	21
Art. 142. Titularidad jurídica del suelo de parque natural y forestal	21
Art. 143. Condiciones de uso	21
Art. 144. Parques urbanos y jardines	21
Art. 145. Condiciones de uso	21
Art. 146. Plan Especial terrenos Enpetrol y Campsa	21
Art. 147. Plan Especial del cauce del Guadalmedina en zona urbana	21

Capítulo 7.º Sistema general de infraestructuras y servicios básicos	21
Art. 148. Definición	21
Art. 149. Reservas Especiales	22

Capítulo 8.º Protección y servidumbre de los sistemas generales	22
Art. 150. Definición	22
Art. 151. Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias	22
Art. 152. Protección de trazados de infraestructuras	22

Capítulo 9.º Sistema general de la zona marítimo-terrestre	22
Art. 153. Definición y regulación	22
Art. 154. Condiciones de uso	22
Art. 155. Licencia	22
Art. 156. Suelo Urbanizable limítrofe al litoral	23
Art. 157. Plan Especial del Paseo Marítimo Oriental	23
Art. 158. Plan Especial del Paseo Marítimo de la Carihuela y su conexión con el Bajondillo	23

Capítulo 10.º Sistemas de equipamiento comunitario	23
Art. 159. Definición	23
Art. 160. Equipamientos locales y usos	23
Art. 161. Titularidad y dominio	23
Art. 162. Índice de edificabilidad de los equipamientos	23

Título IV			Capítulo 2.º Ordenanzas de la edificación: Definiciones de carácter general		Art. 239. Número obligatorio de plantas sobre rasante y alturas	35
NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACION					Art. 240. Tratamiento de la última planta como "ático"	35
Capítulo 1.º Definiciones y disposiciones generales	24		Art. 190. Parcela y solar	27	Art. 241. Medianerías	35
Art. 163. Definición. Tipos de Urbanización	24		Art. 191. Definiciones relativas a la edificabilidad	27	Art. 242. Retranqueos	35
Art. 164. Suelos objetos de Proyecto de Urbanización	24		Art. 192. Ocupación de parcela	27	Art. 243. Cuerpos salientes	35
Art. 165. Determinaciones del Proyecto de Urbanización	24		Art. 193. Alineación a vial	27	Art. 244. Elementos salientes	35
Capítulo 2.º Determinaciones sobre el espacio viario	24		Art. 194. Línea de fachada	27	Art. 245. Criterios de composición y modulación	35
Art. 166. Clasificación a efectos de ordenación	24		Art. 195. Ancho de vial	27	Art. 246. Condiciones de ejecución material	35
Art. 167. Determinaciones referentes a las vías primarias	24		Art. 196. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas	27	Art. 247. Tramitación	36
Art. 168. Determinaciones referentes al viario local	25		Art. 197. Criterios de medición de alturas	27	Art. 248. Condiciones de uso	36
Capítulo 3.º Determinaciones sobre zonas verdes	25		Art. 198. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia	27	Art. 249. Grado de las calles. Catalogación	37
Art. 169. Ordenación de espacios libres y jardines	25		Art. 199. Planta Baja	28	Capítulo 5.º Zona de ordenación en Manzanas Cerradas (MC)	40
Art. 170. La instalación de estructuras móviles y otros usos provisionales	25		Art. 200. Planta Sótano	29	Art. 250. Definición y objetivos	40
Art. 171. Las servidumbres	25		Art. 201. Plantas Altas	29	Art. 251. Definición de Sub-zonas	40
Capítulo 4.º Determinaciones sobre las infraestructuras básicas	25		Art. 202. Medianería	29	Art. 252. Condiciones de ordenación	40
Art. 172. Disposición general sobre dimensionamiento de redes	25		Art. 203. Manzana	29	Art. 253. Condiciones de la edificación	40
Art. 173. De la normalización de elementos	25		Art. 204. Profundidad edificable	29	Art. 254. Condiciones de uso	41
Art. 174. Sobre la red de abastecimiento	25		Art. 205. Espacio libre interior de manzana	29	Art. 255. Condiciones de ordenación en Unidades de Actuación y Planes Especiales	41
Art. 175. Las condiciones de potabilidad	25		Art. 206. Retranqueos de la edificación a la alineación	29	Capítulo 6.º Zona de Ordenación Abierta (OA)	41
Art. 176. Del almacenamiento y capacidad de los depósitos. Instalaciones Especiales	25		Art. 207. Reglas sobre medianerías	29	Art. 256. Definición y objetivos	41
Art. 177. Características básicas de dimensionamiento de la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales	25		Art. 208. Reglas sobre retranqueos	29	Art. 257. Supuesto de aplicación de las Normas OA y Sub-zonas	41
Art. 178. De la regulación de diámetros y protecciones	26		Art. 209. Cuerpos salientes	29	Art. 258. Condiciones de la Ordenación para el supuesto a) de aplicación de las Normas	41
Art. 179. De la prohibición del uso de fosas sépticas	26		Art. 210. Elementos salientes	29	Art. 259. Condiciones de la Edificación en el supuesto a) de aplicación de las Normas	41
Art. 180. De la regulación de vertidos en Suelo no Urbanizable	26		Art. 211. Ventilación e iluminación	30	Art. 260. Condiciones de la Ordenación y Edificación en el supuesto b) de aplicación de las Normas	42
Art. 181. Disposiciones generales a otras conducciones	26		Art. 212. Obras de ampliación	30	Art. 261. Condiciones de la Ordenación y Edificación en los supuestos c) y d) de aplicación de las Normas	42
Capítulo 5.º Disposiciones finales	26		Art. 213. Patios de luces	30	Art. 262. Condiciones de uso	42
Art. 182. De los tendidos aéreos en las proximidades de carreteras	26		Art. 214. Patios de ventilación	30	Capítulo 7.º Zona de Ciudad Jardín (CJ)	42
Art. 183. De las disposiciones para la ordenación del subsuelo	26		Art. 215. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos	30	Art. 263. Definición y objetivos	42
Art. 184. Otras disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario	26		Art. 216. Elementos técnicos de las instalaciones	30	Art. 264. Definición de Sub-zonas	42
Art. 185. La conservación	26		Art. 217. Casos particulares: construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos	31	Art. 265. Condiciones de la Ordenación y la Edificación	42
Título V			Capítulo 3.º Edificios protegidos	31	Art. 266. Condiciones de uso	44
REGULACION DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS			Art. 218. Delimitación del área de aplicación	31	Capítulo 8.º Zona de vivienda unifamiliar aislada (UAS)	44
Capítulo 1.º Determinaciones generales del Suelo Urbano	26		Art. 219. Consideración de Ordenanza	31	Art. 267. Definición	44
Art. 186. Definición y ámbito	26		Art. 220. Niveles de protección	31	Art. 268. Definición de Sub-zonas	44
Art. 187. Zonas	26		Art. 221. Condiciones generales de la edificación	31	Art. 269. Condiciones de Ordenación	44
Art. 188. Desarrollo del Plan General en el Suelo Urbano	26		Art. 222. Revisión del listado de los "Edificios protegidos"	31	Art. 270. Condiciones de la Edificación	44
Art. 189. Ordenanzas de la edificación y usos	27		Sección primera: Nivel de "Protección Integral"		Art. 271. Condiciones de uso	45
			Art. 223. Definición y ámbito de aplicación	31	Capítulo 9.º Zona de vivienda unifamiliar adosada (UAD)	45
			Art. 224. Condiciones de edificación	31	Art. 272. Definición	45
			Art. 225. Condiciones de uso	31	Art. 273. Definición de Sub-zonas	45
			Art. 226. Legitimación de expropiaciones	32	Art. 274. Condiciones de Ordenación	45
			Sección segunda: Nivel de "Protección Arquitectónica"		Art. 275. Condiciones de la Edificación	45
			Art. 227. Definición y ámbito de aplicación	32	Art. 276. Edificación conjunta de parcelas	46
			Art. 228. Condiciones de edificación	32	Art. 277. Condiciones de uso	46
			Art. 229. Condiciones de uso	32		
			Art. 230. Comisión de Protección del Patrimonio	33		
			Art. 231. Tramitación	33		
			Capítulo 4.º Zona Centro	34		
			Art. 232. Definición	34		
			Art. 233. Ambito de aplicación	34		
			Art. 234. Delimitación de las Sub-zonas	34		
			Art. 235. Objetivos de la intervención	34		
			Art. 236. Condiciones de la ordenación	34		
			Art. 237. Condiciones de edificación	35		
			Art. 238. Profundidad edificable, ocupación y patios	35		

Capítulo 10.º Zona de ordenación en colonia y edificación tradicional popular (CTP)	46
Art. 278. Definición y objetivos	46
Art. 279. Definición de Sub-zonas	46
Art. 280. Condiciones de la Ordenación	46
Art. 281. Condiciones de la Edificación	47
Art. 282. Condiciones de adecuación ambiental	47
Art. 283. Condiciones de uso	47
Art. 284. Condiciones de Ordenación en Unidades de Actuación y Planes Especiales	47
Capítulo 11.º Zona de industria	47
Art. 285. Definición y objetivos	47
Art. 286. Definición de Sub-zonas	47
Art. 287. Condiciones de Ordenación y Edificación para la "Industria en Suelo Residencial"	47
Art. 288. Condiciones de uso para "Industria en Suelo Residencial"	47
Art. 289. Condiciones de Ordenación y Edificación en la "Industria Escaparate" (IND-2)	47
Art. 290. Condiciones de uso para la "Industria Escaparate" (IND-2)	48
Art. 291. Condiciones de Ordenación y Edificación en "Industria pequeña y media" (IND-3)	48
Art. 292. Condiciones de uso para la "Industria ligera y media" (IND-3)	48
Art. 293. Condiciones de Ordenación y Edificación para la "Industria pesada" (IND-4)	48
Art. 294. Condiciones de uso para la "Industria pesada" (IND-4)	48
Capítulo 12.º Zona comercial	48
Art. 295. Definición y objetivos	48
Art. 296. Supuesto de aplicación de la Ordenanza	48
Capítulo 13.º Determinaciones generales para las unidades de actuación en Suelo Urbano	49
Art. 297. Definición y ámbito	49
Art. 298. Determinaciones	49
Art. 299. Regulación de la Ordenación y la Edificación	49
Art. 300. Edificabilidades y usos	49
Art. 301. Vialidad y aparcamiento	49
Art. 302. Características mínimas de los Servicios Urbanos	50
Art. 303. Normas de edificación "en ladera"	50
Capítulo 14.º Determinaciones generales para los Planes Especiales	50
Art. 304. Regulación de la Ordenación y Edificación	50
Capítulo 15.º Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación	50
Art. 305. Definición de conceptos y clasificaciones de viales en atención a las alineaciones	50
Art. 306. Definición de las alineaciones y rasantes	50
Art. 307. Alineación de parcela entre medianeras	50
Art. 308. Cuerpos volados	50

Art. 309. Movimientos de tierra	50
Art. 310. Alineación de parcela sometida a Ordenación Abierta	51
Art. 311. Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General	51
Art. 312. Desarrollo de las alineaciones y rasantes a través del "Expediente de Alineaciones"	51
Art. 313. Tira de cuerdas	51
Art. 314. Línea de edificación de fachadas irregulares	51
Art. 315. Definición de la rasante de un vial	51
Art. 316. Estudios complementarios de alineaciones y rasantes	51
Art. 317. Vigencia de senderos y caminos peatonales	51
Art. 318. Urbanizaciones marginales y núcleos de población	51
Art. 319. Obras fuera de Ordenación	51
Art. 320. Alineaciones en Suelo Urbanizable y unidades de actuación	51
Art. 321. Ampliación y modificación de las alineaciones y rasantes del Plan General	51
Título VI	
REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	
Capítulo 1.º Determinaciones generales del Suelo Urbanizable Programado	52
Art. 322. Definición y ámbitos	52
Art. 323. Determinaciones	52
Art. 324. Programación	52
Art. 325. Zonificación de usos globales e intensidad	52
Art. 326. Regulación de la Ordenación y la Edificación	52
Art. 327. Edificabilidades y usos	52
Art. 328. Estándares para Sistemas Locales	52
Art. 329. Vialidad y aparcamiento	52
Art. 330. Características mínimas de los servicios urbanos	53
Art. 331. Normas de edificación "en ladera"	53
Título VII	
REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
Capítulo 1.º Determinaciones generales del Suelo Urbanizable no Programado	53
Art. 332. Definición	53
Art. 333. Sujeción al Plan General	53
Art. 334. Determinaciones de carácter general sobre Suelo Urbanizable no Programado	53
Art. 335. Usos, intensidad y grado de interrelación	54
Art. 336. Reservas para dotaciones, servicios y equipamientos	54
Art. 337. Cesión del aprovechamiento de la actuación	54
Art. 338. Red viaria y de transporte	54
Art. 339. Redes de servicio	54
Art. 340. Otras obligaciones a contener en el Programa de Actuación Urbanística	54

Art. 341. Declaración de utilidad pública y necesidad de los terrenos	54
Art. 342. Limitaciones del Suelo Urbanizable no Programado	55
Art. 343. Conservación de la obra de urbanización y dotaciones	55

Título VIII
REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1.º Determinaciones generales del Suelo no Urbanizable	55
Art. 344. Definición	55
Art. 345. Limitaciones	55
Art. 346. Construcciones autorizadas	55
Art. 347. Adaptación de las edificaciones al ambiente	55
Art. 348. Parcelación	55
Art. 349. Núcleo de población	55
Art. 350. Planeamiento Especial	55
Art. 351. Clases de Suelo no Urbanizable	56
Art. 352. Normativa específica	56
Capítulo 2.º Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido	56
Art. 353. Definición	56
Art. 354. Modalidades	56
Art. 355. Agrícola de regadío	56
Art. 356. Forestal	56
Art. 357. Protección de Recursos Hidráulicos	56
Art. 358. Suelo de Protección Ecológica	56
Art. 359. Suelo de Protección Histórico - Artística, Arqueológica y Paisajística	56
Art. 360. Protección y mejora del medio rural	57
Capítulo 3.º Suelo no Urbanizable simple	57
Art. 361. Definición	57
Art. 362. Condiciones de Edificación	57
Art. 363. Condiciones de uso	57
Capítulo 4.º Regulación de caminos	57
Art. 364. Definición y régimen	57
Art. 365. Licencia	57

Título IX
LISTADO DE PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

P.E.R.I. C-1: Convento del Carmen	58
P.E.R.I. C-2: Perchel norte	58
P.E.R.I. C-3: Barrio Alto (Biedmas)	59
P.E.R.I. C-4: Manzana de los Cristos	60
P.E.R.I. C-5: Lagunillas	60
P.E.R.I. C-6: Calle Parras	61
P.E.R.I. C-7: Olletas	61
P.E.R.I. C-8: Cementerio San Miguel	62
P.E.R.I. C-9: Capuchinos	62
P.E.R.I. LE-1: San Telmo	62
P.E.R.I. LE-2: Las Cuevas	62
P.E.R.I. LE-3: Miraflores de El Palo	63
P.E.R.I. R-1: Bailén	63
P.E.R.I. R-2: Antiguo cuartel de la Trinidad	63

P.E.R.I. R-3: Domingo Savio	64	P.E. 30: Plan Especial de la CN-340 desde su conexión con la Ronda Exterior y el límite del término con Benalmádena	72	
P.E.R.I. R-4: Bresca	64	P.E. 31: Plan Especial del Puerto de la Torre	72	
P.E.R.I. R-5: Carlos Haya	64	P.E. 32: Plan Especial de mejora del Medio Urbano de las Morillas en Puerto de la Torre	72	
P.E.R.I. LO-1: Bulto	64	P.E. 33: Plan Especial del nuevo cementerio de Málaga	72	
P.E.R.I. LO-2: La Princesa	64	P.E. 34: Plan Especial de mejora del Medio Rural de San Isidro	72	
P.E.R.I. P-1: Gas Ciudad	64	P.E. 35: Plan Especial área de servicios de los Asperones	72	
P.E.R.I. P-2: Moro	65	P.E. 36: Plan Especial de mejora del Medio Urbano del casco antiguo de Churriana	72	
P.E.R.I. PT-1: Fuente Alegre	65	P.E. 37: Plan Especial Los Manantiales	72	
P.E.R.I. PT-2: El Chaparral	65	P.E. 38: Plan Especial del Paseo Marítimo de la Carihuela y su conexión con el Bajondillo	72	
P.E.R.I. TO-3: Camping Los Alamos	66	P.E. 39: Plan Especial de mejora del Medio Urbano de Campanillas	72	
P.E.R.I. TO-1: Carihuela	66	P.E. 40: Plan Especial de mejora del Medio Rural de la cuenca del río Campanillas	72	
P.E.R.I. TO-2: El Calvario	66	P.E. 41: Plan Especial de catalogación	72	
P.E.R.I. TO-4: Las Velas	66	P.E. 42: Plan Especial de la Ronda Exterior en sus tramos ya ejecutados	72	
LISTADO DE PLANES ESPECIALES ORDENADOS NUMERICAMENTE SEGUN TERMINOLOGIA DEL PLANO "B" DE REGIMEN DE SUELO Y GESTION		Planes Especiales de mejora del Medio Rural		72
		Planes Especiales de mejora del Medio Urbano		72
P.E. 1: Plan Especial de la Carretera de La Cala	67	Título X		
P.E. 2: Plan Especial de la Vía Tangencial y sus enlaces con la Red Arterial de la ciudad	67	DISPOSICIONES TRANSITORIAS		
P.E. 3: Plan Especial de los itinerarios de Ronda del Este	68	Primera. Edificios e instalaciones fuera de ordenación	73	
P.E. 4: Plan Especial de mejora del medio urbano de la barriada Camino de Olías	68	Segunda. Planes parciales clasificados como Suelo Urbano	73	
P.E. 5: Plan Especial de remodelación y ordenación de las Playas de El Palo	68	Tercera. Planes parciales clasificados como Suelo Urbano incluidos en unidad de actuación	73	
P.E. 6: Plan Especial de mejora del Medio Urbano de Jarazmín	69	Cuarta. Planes parciales clasificados como Suelo Urbanizable Programado	73	
P.E. 7: Plan Especial del Paseo Marítimo Oriental desde la Malagueta hasta los Baños del Carmen	69	Quinta. Planes parciales clasificados como Suelo Urbanizable no Programado	73	
P.E. 8: Plan Especial San Antón	69	Sexta. El plan especial de reforma interior Trinidad-Perchel	73	
P.E. 9: Plan Especial de mejora del Medio Rural de marginales de la cuenca media del Arroyo de Jaboneros	69	Séptima. Planes parciales en régimen transitorio	73	
P.E. 10: Plan Especial de mejora del Medio Urbano de la Mosca	69	Octava. Parcelas en zonas consolidadas con anterioridad a la aprobación del Plan General	73	
P.E. 11: Plan Especial de carretera de los Montes	69			
P.E. 12: Plan Especial Limonero-Concepción	69			
P.E. 13: Plan Especial Caleta Alta	70			
P.E. 14: Plan Especial Tassara	70			
P.E. 15: Plan Especial de mejora del Medio Urbano de la Sierra Blanquilla	70			
P.E. 16: Plan Especial Monte Victoria-Seminario ..	70			
P.E. 17: Plan Especial de mejora del Medio Urbano de Monte Dorado - Mangas Verdes - Cortijillo de Bazán	70			
P.E. 18: Plan Especial del descenso al Guadalmedina desde la carretera de los Montes	70			
P.E. 19: Plan Especial del cauce del Guadalmedina en zona urbana	70			
P.E. 20: Plan Especial del Puerto, su expansión e instalaciones comunes con la ciudad	70			
P.E. 21: Plan Especial de la Alameda y sus puentes	70			
P.E. 22: Plan Especial de calle Alcazabilla	70			
P.E. 23: Plan Especial del castillo de Gibralfaro	70			
P.E. 24: Plan Especial de la estación central de Renfe	70			
P.E. 25: Plan Especial de la apertura del Arroyo del Cuarto al Paseo Marítimo y reordenación de la Plaza de Andalucía	71			
P.E. 26: Plan Especial terrenos Enpetrol y Campsa	71			
P.E. 27: Plan Especial del Paseo Marítimo Occidental desde la Fábrica del Tabaco hasta la Central Térmica	71			
P.E. 28: Plan Especial de la desembocadura del río Guadalhorce y sus márgenes	71			
P.E. 29: Plan Especial de la Isla	71			



NORMATIVA URBANISTICA

Título I DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Capítulo 1.º DEL AMBITO, APLICACION, VIGENCIA Y REVISION DEL PLAN GENERAL

Art. 1.—Ambito territorial del Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbana de Málaga tiene por objeto la ordenación urbanística integral del territorio que ocupa el término municipal de Málaga.

El presente Plan General constituye la norma urbanística básica de la que se dota este municipio; en razón a tal, los planes que se formulen en desarrollo del mismo así como todo tipo de obras, edificaciones o actuaciones sobre el territorio observarán necesariamente las previsiones de aquél.

El presente Plan General es el resultado de la revisión del Plan General de Ordenación al Oeste del río Guadalhorce, aprobado el 16 de octubre de 1970, y del Plan General de Ordenación al Este del río Guadalhorce, aprobado el día 26 de abril de 1971, a los cuales viene a sustituir y de la adaptación a la Ley de Reforma de la Ley del Suelo de 2 de mayo de 1975 de conformidad con lo preceptuado en la disposición transitoria primera de esta Ley.

Art. 2.—Documentos del Plan.

Las presentes normas urbanísticas, juntamente con los otros documentos exigidos por el art. 12-3 de la Ley del Suelo, integran el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Málaga.

La mención a la "Ley del Suelo", hecha tanto en este artículo como en los sucesivos, ha de entenderse referida al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril.

Art. 3.—Carácter vinculante del Plan.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en este Plan General.

La obligatoriedad de la observancia del Plan comportará las limitaciones que establece el artículo 58 de la Ley del Suelo.

No obstante si no hubieren de dificultar la ejecución del Plan, podrán autorizarse sobre los terrenos previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Art. 4.—Vigencia y Revisión del Plan.

1. El Plan General entrará en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el

Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y mantendrá su vigencia de modo indefinido en tanto no se proceda a su revisión.

2. Son circunstancias con arreglo a las cuales procederá la revisión del Plan General las siguientes:

- a) Cuando hayan transcurrido más de 15 años de vigencia.
- b) Al aprobarse un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al término municipal de Málaga y en la medida en que el Plan General resulte alterado por aquél.
- c) La aparición de usos no previstos al aprobar el Plan de tal importancia que afecten gravemente al destino del suelo.
- d) Cuando no se hubieran ejecutado en plazo aquellos elementos fundamentales de los servicios e infraestructuras básicas condicionantes de la ordenación del territorio, retrasando notoriamente el cumplimiento del Programa de Actuación del Plan y en consecuencia, dificultando o imposibilitando de hecho la consecución de sus objetivos.
- e) Cuando la tasa de crecimiento demográfico al finalizar el primer cuatrienio difiera en un 20 % por exceso o por defecto de las previsiones del Plan a este respecto sin que tal disfunción pueda ser corregida por la simple revisión del Programa de Actuación.

Art. 5.—La revisión del Programa de Actuación.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento procederá a la revisión del Programa de Actuación del Plan General cada cuatro años con arreglo a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley del Suelo.

Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como Urbanizable Programado, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones legales sobre formación de Planes.

Art. 6.—La modificación de las previsiones del Plan.

En cualquier momento se podrán alterar las determinaciones y elementos del Plan General. Esta alteración que revestirá la forma de Modificación de Elementos del Plan General, se tramitará con arreglo a los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias.

La modificación de elementos encuentra como límite último de su capacidad de reforma del Plan, la necesidad de mantener la coherencia de las previsiones y la ordenación de aquél, según se desprende de los párrafos 2 y 3 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento. A tal efecto, el proyecto de modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la reforma propuesta, así como el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos del Plan General que se modifica.

Art. 7.—Criterios de interpretación de las Normas.

Las normas de este Plan se interpretarán en razón a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la Memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicados, atendiendo al espíritu y finalidad de aquellas.

En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

De existir discrepancia entre los diferentes documentos que integran el Plan General, se concederá mayor validez a los documentos escritos que a los planos.

Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Actuación en suelo urbano, sectores de planeamiento parcial, Régimen Transitorio en Suelo Urbanizable Programado y ámbito de las áreas de Suelo Urbanizable no Programado, son aproximativos teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente.

Art. 8.—Código de identificación de planos.

Los planos que integran este Plan General son los que a continuación se expresan, con el título y código de identificación que igualmente se especifica.

PLANO	TÍTULO	ESCALA
A	Calificación, Usos y Sistemas	1/ 5.000
B	Régimen del Suelo y Gestión	1/ 5.000
C	Usos globales y calificación del Suelo no Urbanizable	1/10.000
D	Estructura General y Orgánica e Intervenciones Singulares	1/10.000
E	Infraestructuras Generales y rasantes del sistema General Viario	1/10.000
F	Alineaciones y Rasantes y Delimitación del Suelo Urbano	1/ 2.000

Capítulo 2.º DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Art. 9.—Competencia.

El desarrollo del Plan General, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos que procedan en función de la clase de suelo y de los objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento de Málaga directamente o por medio de los órganos que a tal efecto constituya.

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

Art. 10.—El Programa de Actuación.

El Programa de Actuación del Plan General es un documento de carácter normativo complementario de las presentes Normas que tiene por objeto: la fijación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo del Plan; la determinación de las previsiones respecto a la realización de los sistemas generales; la señalización de las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el Suelo Urbanizable Programado y el establecimiento de los plazos a que han de ajustarse las actuaciones en Suelo Urbano.

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

El incumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación facultará a la Administración actuante a la vista de interés urbanístico a elegir discrecionalmente cualquiera de las siguientes opciones: formular directamente el planeamiento que proceda determinando el sistema de actuación aplicable; expropiar los terrenos para lo cual el citado incumplimiento del Programa es título suficiente que habilita tal conducta; a dejar fuera del Programa de Actuación el suelo que con anterioridad hubiese tenido la consideración de programado y a revisar la calificación urbanística de suelo urbano, pudiendo minorar como consecuencia de la misma el aprovechamiento otorgado.

En ningún caso la desprogramación o recalificación del suelo que obedezca a incumplimiento del Programa, podrá conferir derecho alguno de indemnización en favor del titular o titulares jurídicos del suelo salvo lo dispuesto en el artículo 87.2 de la Ley del Suelo.

Art. 11.—Suelo Urbano.

En Suelo Urbano salvo el suelo objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, las determinaciones y previsiones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata sin perjuicio de que en algunos supuestos específicamente determinados, se exija la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización y de las operaciones de reparcelación o compensación, según los casos, para la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Art. 12.—Suelo Urbanizable Programado.

El Suelo Urbanizable Programado del Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales. Este tipo de suelo estará sujeto a la limitación de no realizar en él obras o construcciones de ningún tipo, a excepción de las reguladas en el art. 3 de estas normas y 17.2 y 58 de la Ley del Suelo, hasta que se apruebe de modo definitivo el correspondiente Plan Parcial.

El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá coincidir con la superficie del sector delimitado por el Plan General y su ejecución se realizará en uno o varios polígonos.

Art. 13.—Suelo Urbanizable no Programado.

El Suelo Urbanizable no Programado se incorporará al proceso de urbanización y desarrollará el Plan General a través de la formulación de los Programas de Actuación Urbanística y de los Planes Parciales subsiguientes.

Este tipo de suelo en tanto no sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística estará sujeto a las limitaciones del artículo 85 de la Ley del Suelo y las que resulten del presente Plan.

Art. 14.—Suelo no Urbanizable.

Las determinaciones del Plan General en Suelo no Urbanizable serán de aplicación directa e inmediata. No obstante, podrán formularse Planes Especiales sobre la base de las determinaciones del Plan General que tendrán por objeto alguna de las siguientes finalidades:

- 1) Protección del paisaje, del medio ambiente y de los elementos naturales.
- 2) Protección de las vías de comunicación.
- 3) Protección de los bienes culturales radicados en este suelo.
- 4) Protección de los espacios agrícolas y forestales.
- 5) La mejora del medio rural.
- 6) La ejecución de los sistemas generales localizados en este tipo de suelo.
- 7) La mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

Art. 15.—Desarrollo de los sistemas generales.

1. Las determinaciones del Plan General sobre sistemas generales podrán desarrollarse mediante la formulación de los Planes Parciales del sector o sectores con el que estuvieren relacionados o incluidos.

Los sistemas generales también podrán ser objeto de Planes Especiales que tendrán por finalidad no sólo la regulación pormenorizada de dichos sistemas, sino también el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de la Ley del Suelo y 76 y 77 del Reglamento de Planeamiento.

2. El Planeamiento Especial podrá regular cualquiera de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio definida por los siguientes sistemas:
 1. Sistema General de Comunicaciones, constituido por los siguientes elementos:
 - a) Sistema viario.
 - b) Sistema ferroviario.
 - c) Sistema portuario.
 - d) Sistema aeroportuario.
 2. Sistema General de Espacios Libres.
 3. Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
 4. Sistema de infraestructuras y servicios básicos.
 5. Protección y servidumbre de sistemas generales.
 6. Zona Marítimo-Terrestre.

Art. 16.—Planes Parciales.

1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre Suelo Urbanizable Programado y de las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanísticos se realizarán mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.
2. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias y además como mínimo las siguientes:

- a) Determinación de la ordenanza y ordenanzas reguladoras de la edificación sobre la superficie residencial neta que podrá ser cualquiera de las ordenanzas “Manzana Cerrada” (MC); “Ciudad Jardín” (CJ); “Ordenación Abierta” (OA); “Unifamiliar Aislada” (UAS); “Unifamiliar Adosada” (UAD); “Colonia y Tradicional Popular” (CTP), con sus correspondientes subzonas de las contenidas en el Título V de las presentes Normas, salvo que para determinados Sectores quede ya fijado por el propio Plan General la aplicación concreta de una de ellas.
- b) Delimitación del polígono o polígonos y de sistema o sistemas de actuación aplicables. Estas determinaciones podrán ser no obstante modificadas mediante el procedimiento previsto en los artículos 118 y 119 de la Ley del Suelo.
- c) La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de equipamiento local, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con las que el Plan General contiene para determinados Sectores en el Plano A de “Calificación, Usos y Sistemas” a E 1/5.000.

Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales determinaciones, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales. En todo caso, las vías primarias representadas en los planos del Plan General son de carácter vinculante.

3. Los planes Parciales comprenderán los documentos señalados en el artículo 13.3 de la Ley del Suelo y referidos del artículo 57 al 63 del Reglamento de Planeamiento.
4. Los Planes Parciales situados sobre sectores a los que el Plan General determina un aprovechamiento superior al medio de la totalidad del Suelo Urbanizable Programado, deberán contener forzosamente su división en polígonos y además especificar la cuantía del exceso de aprovechamiento e indicar los espacios de sistema general adscribibles al citado exceso, a los efectos de la compensación correspondiente, de acuerdo con lo previsto en los artículos 50 y 51 del Reglamento de Gestión Urbanística.
5. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener, además de las generales, las determinaciones que señala el art. 46 del Reglamento de Planeamiento y su documentación deberá ser completada con lo establecido en el art. 64 del citado Reglamento.
6. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener previsiones en orden a la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

Art. 17.—Planes Especiales de Reforma Interior.

En Suelo Urbano y en las zonas delimitadas por el Plan General se redactarán Planes Especiales que tendrán por objeto algunas de las finalidades previstas en el artículo 23 de la Ley del Suelo y las que de forma particularizada señala el presente Plan General.

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

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

Art. 18.—Plan de Etapas.

La documentación de los Planes Parciales y los Planes Especiales de Reforma Interior que lo requieran según Ley, será completada con el Plan de Etapas que regulará el desarrollo ordenado de las obras de urbanización y edificación, según un orden de prioridades y una previsión temporal.

El Plan de Etapas determinará el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de los diferentes polígonos y el orden de ejecución de estos. El Plan de Etapas de los Planes Parciales no podrá prever un plazo superior de ocho años para la completa realización de la urbanización. Para los Planes Especiales de Reforma Interior ese plazo máximo se fija en diez años si bien por motivos de la importancia o envergadura de la situación o por razón de los medios disponibles, podrá ser ampliado.

El incumplimiento del Plan de Etapas dará lugar a la ejecución de las garantías económicas que se hubiesen constituido y a las demás consecuencias legales previstas en la legislación urbanística.

Art. 19.—Estudios de Detalle.

Para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones del Plan General sobre Suelo Urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguna de las finalidades previstas en el artículo 14 de la Ley del Suelo. Estarán sujetos a las limitaciones que en el citado artículo se expresan, no pudiendo en ningún caso significar una alteración sustancial de la medida de los viales o de las superficies destinadas a espacios libres ni suponer un aumento de edificabilidad para la zona.

Al Estudio de Detalle se acompañará la documentación legal y reglamentariamente pertinente.

Art. 20.—Planes Especiales de Protección y Catálogos.

1. En desarrollo de las previsiones del Plan General y/o para la conservación y valoración del patrimonio histórico-artístico y de las bellezas naturales del término municipal de Málaga, podrán formularse Planes Especiales de protección con el alcance y contenido que señala el artículo 78 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.
2. De acuerdo con lo previsto en los artículos 25 de la Ley del Suelo y 86 del Reglamento de Planeamiento se elaborará un catálogo o catálogos de las construcciones y edificios de interés artístico-histórico, arqueológico o típico y de los lugares y elementos naturales de interés.
3. El Plan Especial que en aplicación de este precepto se formule para la protección y conservación del patrimonio residencial urbano, establecerá pormenorizadamente los usos y obras que pueden implantarse y realizarse en tales edificaciones individualmente consideradas de conformidad con las previsiones contenidas en las ordenanzas de protección integral y arquitectónica de este Plan General. En supuestos concretos de edificios sometidos a la ordenanza de protección arquitectónica y previa debida justificación, podrá el Plan Especial prever obras de elevación de planta siempre

que se respeten las normas de altura de la ordenanza de la zona donde el inmueble estuviere ubicado y se acredite el respeto de las condiciones y elementos que justifican su protección por el Plan General. La citada habilitación, que tiene por objeto hacer compatible el principio de conservación y protección del patrimonio con la necesaria rehabilitación del casco histórico, exime de tramitar expediente de modificación de elementos del Plan General en los casos en que así se produzca.

Art. 21.—Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento de Málaga, de conformidad con las prescripciones del Plan General sobre las distintas categorías de suelo, podrá implantar el documento denominado Cédula Urbanística que contendrá las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

Este documento habrá de precisar las circunstancias exigidas en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

Capítulo 3.º

DE LA EJECUCION DEL PLAN GENERAL

Art. 22.—Competencia.

La ejecución del presente Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de Málaga que podrá asumir la gestión urbanística por medio de sus órganos de gobierno ordinario o a través de órgano especial. Todo ello sin perjuicio de las actuaciones del Estado en la esfera de sus competencias y de la actividad de los particulares en los términos expresados en la Ley.

La ejecución de este Plan General se realizará por polígonos completos salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Art. 23.—Ejecución del Suelo Urbano.

La ejecución de las determinaciones del Plan General en Suelo Urbano se llevará a cabo por medio de las siguientes operaciones:

1. La formulación de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) de acuerdo con los objetivos previstos en el Plan, cuyo sistema de actuación será el de compensación sin perjuicio de la facultad de elección y modificación que compete a la Administración actuante de conformidad con lo establecido en el artículo 119 de la Ley del Suelo.
2. La delimitación y establecimiento de Unidades de Actuación (UA) allá donde no sea factible la delimitación de un polígono de actuación para la obtención de equipamiento escolar, espacios libres y apertura o ensanche de vía pública o para la adquisición, previo convenio urbanístico, de otros equipamientos o cesiones en favor del Municipio.

El sistema de actuación para la ejecución de las previsiones del Plan General contenidos en la Unidad de Actuación será el de compensación o cooperación mediante proyecto de reparcelación según los casos; decretándose para el aseguramiento de la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento la suspensión del procedimiento de concesión de licencias de edificación y parcelación con arreglo a lo establecido en los artículos 98 de la Ley del Suelo y 104 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. La delimitación de las Actuaciones Aisladas (AA) en Suelo Urbano que procedan según Plan, cuya ejecución implicará normalmente la expropiación de los terrenos y la realización de las obras a cargo de la Administración. No obstante si de estas actuaciones aisladas resultaren fincas o sectores especialmente beneficiados, podrá repercutirse el costo de la actuación, incluida la indemnización expropiatoria, entre los propietarios de las fincas beneficiadas con arreglo a la Ley.
4. La previsión de Ordenaciones que consiste en la delimitación del suelo público del privado a través de la señalización de alineaciones, esto es, la delimitación del contenido del derecho de propiedad correspondiente al propietario del Suelo Urbano a tenor del artículo 83 de la Ley del Suelo en relación con el 76 del mismo cuerpo legal y que por implicar una atribución del derecho de propiedad urbana de carácter general e igualitario, no origina la necesidad de operación compensatoria alguna.
5. La formación de Planes Especiales de Protección y de Mejora del Medio Urbano.
6. La formulación de Proyectos de Urbanización para la ejecución de la ordenación y previsiones del Plan General.

Art. 24.—La ejecución del Suelo Urbanizable Programado.

1. En primer lugar mediante la formulación de los pertinentes Planes Parciales de Ordenación, sin cuya existencia el Suelo Urbanizable Programado estará sujeto a las limitaciones del artículo 84 de la Ley del Suelo y 12 de las presentes normas urbanísticas.
2. La ejecución de los mismos se realizará por polígonos completos, determinados estos por los propios Planes Parciales o por la Administración actuante mediante el cauce expresado en el artículo 118.1 de la Ley del Suelo.
3. La ejecución de los polígonos se realizará mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley a elección de la Administración actuante.

Art. 25.—La ejecución del Suelo Urbanizable no Programado.

La ejecución de las previsiones del Plan General sobre Suelo Urbanizable no Programado se acomodará a las siguientes reglas:

1. La Administración Local de oficio o a instancia de parte podrá acordar, con el "quorum" exigido en el artículo 303 de la Ley de Régimen Local, que parte de este suelo se incorpore al proceso de urbanización a través de la formulación de uno o varios Programas de Actuación Urbanística.
2. En el mismo acuerdo se decidirá si la formulación del PAU se realiza directamente por la propia Administración, en cuyo caso la ejecución podrá también corres-

ponderle o ser adjudicada por concurso, o si por el contrario se realiza por concurso previa aprobación de sus bases, en este supuesto la ejecución corresponderá al adjudicatario.

3. Formalizado el Programa de Actuación Urbanística, la ejecución del mismo procederá a través de la redacción de los correspondientes Planes Parciales, cuya ejecución se ajustará a lo ya expresado para el Suelo Urbanizable Programado, con la particularidad de que con la aprobación del P. A. U. habrá de tramitarse conjuntamente el Plan Parcial de la primera etapa o, en su caso, el de la única etapa que resulte prevista en el programa.

Art. 26.—La ejecución del Suelo no Urbanizable.

Las determinaciones del Plan General en el Suelo no Urbanizable, en orden a su ejecución, son directamente aplicables. Se exceptúa de esta regla la ejecución de los sistemas generales o el establecimiento de protecciones localizadas en esta categoría de suelo que requerirán la formulación de Planes Especiales a tal objeto.

Capítulo 4.º

DE LOS ACTOS DE INTERVENCION EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES

Art. 27.—Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y además los previstos en las presentes Normas. También estarán sometidos a dicha obligación los actos de uso del suelo que impliquen transformación de las características naturales —superficiales o no— del terreno, tales como apertura de caminos y senderos, extracción de áridos y aquellos otros de análoga naturaleza.
2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial de este Plan, incluso en la zona marítimo-terrestre y, en general, en todo el correspondiente término municipal, aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Art. 28.—Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado en sus distintas esferas o por Entidades de Derecho Público administradoras de bienes estatales, sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en el apartado 2 del artículo 180 de la Ley del Suelo y artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 29.—Carácter reglado.

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Ley del Suelo, con sujeción a las determinaciones del presente Plan General y con arreglo a las condiciones que se señalan en este capítulo.

Además, el otorgamiento de licencias deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes o futuras, que afecten a la edificación y uso del suelo, tales como la normativa sobre prevención de incendio instaurada por el Real Decreto 2.059/81, de 10 de abril y Real Decreto 1.587/82, de 25 de junio, así como las Ordenanzas que, en desarrollo del Plan, se aprueben en su día.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo y del presente Plan General.

Art. 30.—Procedimiento y contenido del acto de otorgamiento de licencia.

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación de régimen local sin perjuicio de las especificaciones previstas en estas Normas.

En el contenido del acto de otorgamiento de licencia se entenderán incluidas las condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas o de otra naturaleza previstas en las presentes Normas.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, empresario o técnico director de las obras podrá dirigirse a la Administración concedente en demanda de información aclaratoria que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

Art. 31.—Caducidad de las licencias.

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. Caducan igualmente como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras y actividades por un período igual o superior al señalado en el párrafo anterior. Estas circunstancias se harán constar expresamente.

En el supuesto de caducidad de la licencia por falta de iniciación de las obras o actividades, no se podrá conceder prórroga, debiendo el interesado formular nueva solicitud de licencia. En el supuesto de interrupción de las obras y actividades, con carácter excepcional y por una sola vez, se podrá otorgar una prórroga cuando se justifique en debida forma que la interrupción obedeció a motivos de fuerza mayor.

También procederá la caducidad cuando requerido el propietario en alguno de los supuestos del artículo siguiente, no cumplimente en el plazo de seis meses, a partir de la notificación, el objeto del requerimiento.

En todos los casos la caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o la prórroga, en su caso, sin perjuicio de que, vencido el término, se declare expresamente producida aquella.

En el supuesto de caducidad por falta de actividad, el cómputo del plazo se iniciará a partir del momento en que se haya practicado la notificación del acuerdo de otorgamiento de la licencia. En el supuesto de interrupción de las obras o actividades el cómputo del término se iniciará a partir del momento de la suspensión o paralización de las obras o actividades.

Art. 32.—Plazos y suspensión del cómputo.

1. Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el artículo 9, apartado 5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
2. El cómputo de los plazos para la concesión de licencia quedará suspendido por alguno de los siguientes motivos:
 - a) Durante el período de días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para que complete datos o aporte documentos.
 - b) Durante el período que transcurra desde que se produzca el requerimiento, hasta que el interesado subsane deficiencias del proyecto.
 - c) Durante los días que mediaren entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan con arreglo a estas Normas y su efectiva constitución.
 - d) Durante los días que transcurran desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por concesión de licencias, con el carácter de depósito previo según el art. 12 del R. D. 3.250/76, de 30 de diciembre y el pago de los mismos.

Art. 33.—Deficiencias subsanables e insubsanables.

1. Si el proyecto se adecua estrictamente a los planos, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubieren cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.
2. Cuando a resultas del informe del órgano o servicio competente para examinar la petición de licencia se observaren deficiencias insubsanables, se denegará la licencia.

Se consideran deficiencias insubsanables todas aquellas cuya rectificación suponga introducir modificaciones sustanciales en el proyecto y, en todo caso, las siguientes:

- a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.
 - b) No respetar las determinaciones del Plan formulando un proyecto de obra, instalación o uso de suelo en contradicción con los usos admitidos; aplicando un coeficiente de edificabilidad superior al previsto; sobrepasando el número de plantas autorizadas o contraviniendo en forma grave la altura y profundidad edificables, o los condicionantes respecto a medianerías; ocupando las zonas verdes y espacios libres y cualquiera otra contradicción grave de análoga naturaleza a las consignadas.
 - c) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos, cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.
 - d) No ajustarse a normativas específicas e imperativas, como la de prevención de incendios, siempre que no sea posible la adaptación a los mismos.
3. Si del examen de la petición resultare alguna deficiencia subsanable, por tanto de las no comprendidas en el número 2 de este artículo, de conformidad con el artículo 9.4 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, se comunicará al interesado

para que en el plazo de quince días proceda a corregirla, con la advertencia de que transcurrido el término de seis meses desde la notificación sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la solicitud.

Art. 34.—Licencia condicionada a completar la urbanización.

Podrá concederse licencias en parcelas edificables calificadas como Suelo Urbano que no tengan la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Art. 35.—Requisitos comunes a las solicitudes de licencia.

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al Alcalde y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente con las siguientes indicaciones:
 - a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.
 - b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del D.N.I. del interesado cuando se trate de personas físicas. Razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
 - c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.
 - d) Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.
 - e) Lugar y fecha.
2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados.
3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que según el tipo de licencia se determinan en los artículos siguientes.

Art. 36.—Licencia de parcelación.

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

- a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas cuando estuviere implantada.
- c) Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constaren matriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

- d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000.
- e) Plano topográfico de información a escala 1/500 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planos de Ordenación vinculantes.
- f) Plano de parcelación a la misma escala.

Art. 37.—Licencias de obras de urbanización.

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de situación a escala no inferior a 1/2.000, por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
 - b) Cédula urbanística, si estuviere implantada, de la finca o fincas referidas.
 - c) Proyecto técnico por triplicado.
2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:
 - Movimiento de tierras.
 - Eliminación de elementos existentes.
 - Obras de fábrica.
 - Pavimentación.
 - Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
 - Evacuación de aguas y saneamiento.
 - Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
 - Red de distribución de gas.
 - Plantaciones de arbolado y jardinería.
3. El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
 - b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
 - c) Plano topográfico a escala no menor a 1/1.000 con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.
 - d) Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiere.
 - e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
 - f) Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.
 - g) Pliego de condiciones económico-facultativas con indicación del orden de ejecución de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

Art. 38.—Licencia para movimiento de tierras.

Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
- b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1/500 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición en planta y altura

de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

- c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar; así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.
- e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

Art. 39.—Solicitud de licencia de obras.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantés, cuando sea preceptivo.
 - b) Cédula urbanística, si estuviere implantada.
 - c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.
 - d) Proyecto técnico por triplicado.
 - e) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.
 - f) Título de propiedad, salvo en los casos en que expresamente lo determine el Ayuntamiento.
2. El proyecto a que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:
 - a) Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.
 - b) Planos de emplazamiento a escala 1/2.000 y 1/500, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de esta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales. En el plano 1/500, cuando sea necesario, figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y

además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

- c) Plano topográfico del solar en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.
 - d) Planos de plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le fueran aplicables.
 - e) Fotografía de la finca y sus colindantes en aquellas que se encuentren dentro de los límites del centro histórico-artístico y zona de respeto que marque el P.G.O.
 - f) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones con las redes de distribución existentes.
 - g) Descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.
 - h) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:
 - h') Normas sobre prevención de incendios.
 - h'') Reserva de espacio para aparcamientos y plazas de garaje.
 - h''') Previsión de instalación de antena colectiva de televisión.
 - h'''') Previsión de dependencias para guardar los cubos de basura.
 - i) Ficha resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial que se apruebe.
3. Cuando las obras sean de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo que sean necesarios según la naturaleza de la obra, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.
 4. En la subzona de "Protección Arqueológica" y "Vigilancia Arqueológica", la licencia estará condicionada a la realización de trabajos de investigación de la riqueza arqueológica del subsuelo, así como a la extracción de los elementos y objetos que merezcan conservarse, procediéndose como establecen los artículos correspondientes del título II de estas Normas.
 5. Las solicitudes de licencia de obra nueva habrán de contener, además, una separata que precisará los siguientes datos:
 - 1) Memoria resumen de los datos básicos del proyecto, de los usos admitidos por el P.G.O. y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construir a escala 1/2.000.
 - 2) Plano o planos de las plantas dedicadas a locales comerciales, oficinas y aparcamientos a escala 1/50 con reducción en el mismo plano a escala 1/500.

Art. 40.—Licencia de modificación de uso.

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que esta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente.
 - b) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.
 - c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.
 - d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.
2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Art. 41.—Licencia de demolición en zona CENTRO.

La solicitud de licencias de demolición en la zona CENTRO definida por este Plan General, deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derribar, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

Art. 42.—Licencia de derribo.

La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1/500, copia del plano oficial municipal.
- b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
- c) Memoria técnica en la que incluyan las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.
- d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
- e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visados por el correspondiente Colegio Oficial.

Art. 43.—Licencias de grúas-torre.

1. Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el Director de las obras.

Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.
 - b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento, y su desmontaje.
 - c) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obras.
2. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en la que vaya a utilizarse.

Art. 44.—Peculiaridades de la licencia de obras menores.

Tendrán la consideración de obras menores, las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras en solares o patios, tales como:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta. ⁽¹⁾
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Instalación de marquesinas.
- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura. ⁽²⁾
- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al almacén o estructura de los mismos. ⁽³⁾
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Construcción de pozos y fosas sépticas. ⁽²⁾
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares. ⁽²⁾

- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes. ⁽¹⁾
- Construcción o modificación de escaparates. ⁽¹⁾
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras. ⁽²⁾
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- Establecimiento de muros. ⁽²⁾
- Construcción de vallas. ⁽¹⁾
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio. ⁽¹⁾
- Construcción de piscinas. ⁽²⁾

En los casos señalados con ⁽¹⁾ las obras precisarán de planos informativos firmados por técnico competente y visados por su Colegio Profesional.

Los señalados con ⁽²⁾ precisarán de Proyecto Técnico.

Los señalados con ⁽³⁾ precisarán de Dirección de Obra de Aparejador o, en su caso, Ingeniero Técnico.

Art. 45.—Licencia de apertura: Calificación de actividades.

1. Se consideran inocuas y por lo tanto no calificadas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.
2. Se consideran calificadas las actividades siguientes:
 - a) Molestas: Las que constituyen incomodidad por ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión, o sustancias que eliminen siempre que estas no sean insalubres, nocivas o peligrosas, en cuyo caso quedarán comprendidas en el lugar que les corresponda.
 - b) Insalubres: Las que den lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.
 - c) Nocivas: Las que por las mismas causas puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.
 - d) Peligrosas: Las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes o que produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.
3. Las categorías de las diversas industrias así como las compatibilidades de uso y los límites máximos en cada situación, son reguladas por las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación de Málaga en el capítulo 3.º del título II y podrán ser desarrolladas mediante una ordenanza especial.

Art. 46.—Licencia de apertura: Documentación.

1. Para las actividades inocuas se precisará:
 - a) Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.
 - b) Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si esta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1/2.000, copia del plano oficial.
 - c) Declaración de la potencia en motores a instalar.
 - d) Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias, suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.
 - e) Fotocopia del Alta en la Contribución Territorial y Urbana.
2. Para las actividades calificadas se precisará:
 - a) Los documentos a que se refieren las letras a, b, c y e del punto 1, del presente artículo.
 - b) Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa inteligencia del mismo tanto en sus aspectos urbanísticos, industriales y sanitarios.

Art. 47.—Licencia de extracción de áridos, edificios catalogados y zona de restos arqueológicos.

La regulación de las condiciones específicas que deben revestir las licencias sobre extracción de áridos, de "Edificios Protegidos", y edificaciones sobre zona de restos arqueológicos se contiene en los artículos siguientes:

- Licencia para extracción de áridos: 74 al 76 ambos incluidos.
- Licencia sobre edificios incluidos en la "Ordenanza de Edificios Protegidos": capítulo 3.º, del título V.
- Licencia sobre zona restos arqueológicos y zona sometida a vigilancia de restos: art. 103 al 106 ambos inclusive.

Capítulo 5.º REGIMEN DEL SUELO

Art. 48.—Régimen Urbanístico.

El Régimen Urbanístico del Suelo, de conformidad con lo previsto en los artículos 12 de la Ley del Suelo y 19 del Reglamento de Planeamiento, se define a través de:

- 1) La clasificación del suelo en sus distintos tipos.
- 2) La determinación de la estructura general y orgánica del territorio.
- 3) La calificación del suelo, con la división en zonas, sectores y unidades de actuación.
- 4) El señalamiento de las medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos, arqueológicos y de carácter histórico-artístico.

Art. 49.—Clasificación del Suelo.

1. El territorio ordenado por este Plan se clasifica a los efectos de régimen jurídico de suelo y de conformidad con lo establecido en los artículos 78, 79 y 80 de la Ley del Suelo, en los siguientes tipos: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable en sus dos categorías de Programado y no Programado y Suelo no Urbanizable.

En los planos "A" se refleja la clasificación del suelo.

2. El Suelo Urbanizable se convertirá en Urbano a través de los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios afectados.
3. En la revisión cuatrienal del Programa de Actuación del Plan General únicamente se podrá incorporar Suelo Urbanizable no Programado al Programado, en el supuesto de que los suelos que compongan el primer cuatrienio hayan sido ordenados en sus tres cuartas partes y que los Planes Parciales formulados en desarrollo de las previsiones del Plan General se encuentren en estado de ejecución material de sus determinaciones.

La revisión del programa se ajustará a lo dispuesto en el artículo 5 de estas Normas.

4. El Suelo no Urbanizable sólo podrá ser clasificado de Urbanizable en algunas de sus categorías en el supuesto de revisión del Plan General.

Art. 50.—Calificación del Suelo.

1. En atención al destino a que se vincula y por su función en la ordenación del territorio, el Plan General califica el Suelo en sistemas y zonas.
2. Por sistemas se entiende el conjunto de suelos destinados por el Plan General a objetivos de carácter colectivo e interés general, que configuran la estructura general y orgánica del territorio.
3. De acuerdo con el programa de urbanización y edificación, el Plan General califica como zonas, los suelos sometidos a un régimen uniforme en los que los particulares, de conformidad con este Plan y sus documentos complementarios, pueden ejercer sus facultades dominicales una vez descontadas las superficies de cesión obligatoria para sistemas. Dentro de cada zona, a su vez, pueden existir una o más subzonas, diferenciadas entre sí y respecto a la zona en el valor de algunos parámetros de la ordenación y edificación.
4. El Plan General en Suelo Urbanizable Programado divide el territorio en sectores, que son unidades urbanísticas y geográficas de características homogéneas delimitadas por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicaciones o espacios libres o por elementos naturales, que serán objeto, cada uno de ellos, de un Plan Parcial.
5. El Suelo Urbanizable no Programado, en función de los usos asignados por el Plan General, se divide en tipos.
6. Para el Suelo no Urbanizable el Plan distingue diferentes modalidades en atención al uso y protección al que estén sometidos.

Título II REGULACION DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCION

Capítulo 1.º REGULACION DE USOS

Art. 51.—Sobre la regulación de los usos.

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos calificados como Suelo Urbano.

En el Suelo Urbano Programado el Plan General asigna los usos globales de cada sector, y en su caso los usos complementarios.

En el Suelo Urbano no Programado el Plan General señala los usos dominantes, indicando, asimismo el carácter excluyente, compatible o prohibido de los usos asignados a cada área.

En el Suelo no Urbano el Plan General determina los usos admisibles, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente.

En atención a su significación, las presentes normas desarrollan específicamente los usos extractivos, de aparcamiento, de viviendas e industrial.

Art. 52.—Tipos de usos, conceptos.

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

- a) **USO DOMINANTE**, es aquel de implantación mayoritaria en zona o sector del territorio.
- b) **USO COMPLEMENTARIO**, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Plan General, tendrá que existir, en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con este.
- c) **USO COMPATIBLE**, es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ambos las características y efectos que le son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos.
- d) **USO PROHIBIDO**, es aquel que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

Art. 53.—Desarrollo de la regulación de usos.

1. En Suelo Urbano, como queda dicho, el Plan General regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio. No obstante, mediante una ordenanza específica, podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del Plan General en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.

2. También en Suelo Urbano, los Planes Especiales de Reforma Interior podrán restringir la localización y características de los usos admitidos, y admitir usos no contemplados por el Plan General siempre que sean compatibles con los expresamente admitidos por este.
3. En Suelo Urbanizable Programado, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.
4. En Suelo Urbanizable no Programado, el programa de actuación urbanística establecerá la proporción admisible de usos compatibles con el uso dominante, siendo competencia de los Planes Parciales subsiguientes el desarrollo concreto de los usos.
5. En Suelo no Urbanizable, los Planes Especiales podrán prohibir usos que resulten perjudiciales.
6. En último término, el planeamiento especial de protección del patrimonio histórico y cultural podrá establecer limitaciones de usos en razón a la naturaleza del objeto protegido.

Art. 54.—Clases de usos.

A los efectos del presente Plan General los usos se clasifican:

A) Según su función.

1. **Uso de vivienda**, que comprende los espacios locales o dependencias destinadas a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) Vivienda unifamiliar, vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.
 - b) Vivienda bifamiliar: es un caso particular de la unifamiliar, obtenida por adaptación de una unifamiliar preexistente mediante su ampliación o modificación con el fin de obtener vivienda para los miembros de una misma familia. En ningún caso esta modificación o ampliación para obtener una vivienda bifamiliar podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.
 - c) Vivienda plurifamiliar: Es el edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.
2. **Uso de viario**, los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.
3. **Uso de aparcamiento**, los espacios o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor.
4. **Uso de oficinas**, los espacios o locales destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas, de carácter público o privado y los destinados a despachos profesionales incluso las clínicas privadas de médicos.
Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, bancos, servicios de la Administración. En este uso se pueden distinguir entre edificio exclusivo de oficina o uso no exclusivo.

5. **Uso comercial**, los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, etc.
6. **Uso de industria**, los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:
 - a) Transformación de materias primas o semi-elaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.
 - b) Conservación, guarda, y distribución al por mayor.
 - c) Agencias de transporte.
 - d) Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones gasolineras, etc.
 - e) Industrias de materiales para la construcción.
 - f) Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.
7. **Uso hotelero**, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartoteles, y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.
8. **Uso de hostelería**, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, etc.
9. **Uso de alojamiento comunitario**, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.
10. **Uso recreativo** y de relación social, son los espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión, tales como espectáculos, cines y teatros.
11. **Uso de asistencia sanitaria**, comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc.
12. **Uso educativo**, comprende el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, universidades, etc.
13. **Uso cultural**, los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc., así también los destinados a actividades socioculturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívicos.
14. **Uso religioso**, los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, etc.
15. **Uso de zonas verdes**, comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo, y esparcimiento de la población, como parques,

jardines públicos y privados, pequeños huertos familiares, etc., así como para protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.

16. **Uso deportivo**, los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.
17. **Uso de protección**, usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público, tales como bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.
18. **Uso agrícola**, forestal o pecuario, comprende los espacios o locales destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades.
19. **Uso extractivo**, comprende las actividades de extracción de áridos, y movimientos de tierras.
20. **Uso de cementerios.**
21. **Uso de campings.**
22. **Usos recreativos ligados a áreas forestales**, tales como ventas, clubs de campo, picaderos, lugares de picnic y análogos, que se regulan específicamente en las normas para el Suelo no Urbanizable.

B) Según su naturaleza.

USO PUBLICO, el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por la Administración que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

USO PRIVADO, el uso limitado a un número determinado de personas por razón del dominio o propiedad sobre la cosa.

USO COLECTIVO, son los de naturaleza privada destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club o forma de organización similar, o por el pago de una cuota, precio o contraprestación.

Art. 55.—Usos provisionales.

Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por este Plan General, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes, y no dificulten la ejecución del Plan General.

Estos usos podrán autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el art. 58 de la Ley del Suelo. La autorización deberá renovarse (anual o bianualmente) en defecto de la cual quedará caducada y habrá de procederse a su levantamiento.

Art. 56.—Aclaración sobre representación de usos en la cartografía.

La clasificación funcional y pormenorizada de usos que se establece en este capítulo es de aplicación mediante las regulaciones que sobre usos se establecen en estas Normas para las diferentes clases de suelo. Sin perjuicio de ello en el Plano A "Clasificación, Usos y Sistemas" se expresan los usos relativos a dotaciones y equipamientos de forma agrupada por economía de la representación gráfica.

La correspondencia entre las agrupaciones de usos dotacionales contenidos en el Plano y las clases de usos definidas en este capítulo, es la siguiente:

INDICACIÓN DEL PLANO	USOS QUE INCLUYE
PARQUE URBANO Y JARDIN	Zona verde.
DEPORTIVO	Deportivo.
EDUCATIVO	Educativo.
SOCIAL ASISTENCIAL	Religioso.
	Administrativo.
	Protección y Seguridad.
	Mercados y Centros comerciales.
	Cultural.
	Residencias de Ancianos e Infantiles.
	Sanitario.
	Hospitalario.
	Recreativo.
CEMENTERIO	Cementerio.

Capítulo 2.º

REGULACION DEL USO DE VIVIENDA

Art. 57.—Definiciones.

1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.
2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

Art. 58.—Iluminación y ventilación.

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia.

Art. 59.—Superficies útiles mínimas de las dependencias.

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

1. Salón más comedor: 18 m² para viviendas de hasta tres dormitorios, y 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios. Para viviendas de menos de tres dormitorios 14 m².
2. Cocina: 5 m² para viviendas de menos de tres dormitorios podrá integrarse con la superficie del salón.
3. Lavadero con tendedero: 2 m². El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m²/vivienda.
4. Dormitorios: 10 m² para dormitorios dobles y 6 m² para dormitorios simples.
5. Baño: 3 m².
6. Aseo o retrete: 1.10 m².

Art. 60.—Condiciones de distribución de las dependencias.

- a) Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.
- b) En las viviendas con más de un baño podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.
- c) En las viviendas de un solo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.
- d) En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde estos a todos los baños.
- e) En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

Art. 61.—Pasillos y escaleras.

1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,80 m.
2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:
 - a) Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².
Para alturas superiores a PB + 3, la iluminación y ventilación deberá ser directa con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m².
 - b) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cms., y la altura máxima de las tabicas de 19 cms., excepto en viviendas unifamiliares, donde se permite una variación del 20 % respecto a las expresadas medidas.
 - c) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,20 m., excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser de 1 m.
 - d) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 0,80 m.
 - e) En edificios de altura superior a PB + 3 plantas será obligatoria la instalación de ascensor.

Art. 62.—Ordenanza de vivienda.

En desarrollo de este Plan General el Ayuntamiento aprobará una ordenanza que contemple la regulación del uso de vivienda. Esta ordenanza podrá alterar las determinaciones de este Plan solamente en el sentido más restrictivo de fijar exigencias más cualificadas respecto a dimensiones y condiciones de la vivienda y sus dependencias.

Capítulo 3.º

REGULACION DEL USO INDUSTRIAL

Art. 63.—Clasificación.

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

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

- 1.ª Industrias compatibles con la vivienda.
- 2.ª Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- 3.ª Industrias que requieren zonificación industrial específica.
- 4.ª Industrias incompatibles con el medio urbano.

Art. 64.—Primera Categoría: Industrias compatibles con la vivienda.

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw. si es en Planta Alta, y 20 Kw. si es en Planta Baja o Sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades “molestas” para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial, aun cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen a los fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2.ª Categoría.

Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se considerarán incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestias propios de esta 1.ª Categoría.

Art. 65.—Segunda Categoría: Industrias compatibles con la Zonificación residencial.

Se incluyen en esta Categoría las industrias que sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

El nivel máximo de ruido admisible en esta Categoría es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida 60 Kw.

A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son “insalubres” aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o vertirse en el suelo contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderá que son “nocivas” aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, y pecuaria, y “peligrosos”, los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Las actividades de servicios, garajes, almacenes talleres, etc., que se han mencionado en el artículo anterior, se consideran incluidas en esta Categoría cuando superen los límites de superficie que se les asignen en la Normativa específica de las zonas de Suelo Urbano y sectores de urbanizable.

Art. 66.—Tercera Categoría: Industrias que requieren Zonificación industrial específica.

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

El nivel máximo admisible de ruido en esta Categoría es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

Art. 67.—Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación del Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas. Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General califica áreas de Suelo Urbanizable no Programado y no Urbanizable desarrollándose siempre mediante Plan Especial, asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura de Servicios, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en el artículo 149 del capítulo 70 del título III de estas Normas, y en el artículo 350 del capítulo 1 del título VIII (Suelo no Urbanizable).

Art. 68.—Reglamentación de las actividades.

Para la clasificación de las actividades según los conceptos de “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1961 de 30

de noviembre, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este capítulo sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en las materias propias del cambio tecnológico.

El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que estas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

Art. 69.—Regulación del uso.

1. La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, en las que asimismo se establecen las superficies máximas admisibles.
2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50 % de los valores máximos establecidos siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.
El aumento de potencia está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.
3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.
4. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 48 dBA. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

Art. 70.—Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

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

3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría las siguientes:

- a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
- c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni estas se transmitan al exterior.
- e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.
- f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.
- g) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
- h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma o rociadores automáticos.

- 4. Sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.
- 5. En ningún caso podrá reducirse en Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

Art. 71.—Condiciones de funcionamiento.

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

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

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto.

- a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

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

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

- b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

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

- c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estandar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla II.

TABLA I

FRECUENCIA Bandas de octava estandar (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20 - 75	65
75 - 100	55
150 - 300	50
360 - 600	45
600 - 1.200	40
1.200 - 2.400	40
Superior a 2.400	35

TABLA II

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1. Operación que se realiza durante el día (de 8 a 22 horas)	+ 5
2. Fuente de ruido que se opera menos de a) 20 % por cualquier período de 1 hora	+ 5 (20%)
b) 5 % por cualquier período de 1 h.	+10 (5%)
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	— 5
4. Ruido de carácter periódico	— 5
5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 m de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Plan General	+10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 22 horas y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla II, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla I.

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

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula $DIN\ 10\ log.\ 10\ 3.200\ A^2\ N^2$, en la que A es la amplitud en cms. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de Categoría Tercera. 15 pals en las de Categoría Segunda y 5 pals en las de Categoría Primera.

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

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

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

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

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

- g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.
- h) Otras formas de contaminación de aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Art. 72.—Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Art. 73.—Niveles de industria.

A los efectos de ordenación urbanística se establecen dos niveles de industria según el tamaño:

- a) Pequeña y mediana industria, ocupando una superficie igual o inferior a 3.000 m².
- b) Gran industria, ocupando una superficie superior a 3.000 m².

Capítulo 4.º

REGULACION ESPECIFICA DEL USO EXTRACTIVO

Art. 74.—Definición.

Se considerarán áreas extractivas aquellos suelos en los que se realizan actividades de extracción de áridos o cualquier tipo de roca o se realizan movimientos de tierras. Estas actividades tienen carácter temporal, y provisional y no pueden llevarse a cabo en los Suelos clasificados como Urbano y Urbanizable por el Plan General.

Art. 75.—Requisitos para la obtención de la licencia.

Las actividades extractivas de cualquier clase están sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones de otras instancias administrativas que pudieran ser preceptivas.

El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) El respeto del paisaje.
- b) La conservación de los bosques y arbolado.
- c) La no desviación, disminución o contaminación de las corrientes de agua superficiales o subterráneas.

Art. 76.—Documentación de la solicitud de licencias.

La solicitud de licencia cumplimentará los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva sobre el ámbito de las operaciones que se pretenden desarrollar, especificando los desmontes y terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- b) Estudio de afección al paisaje y medidas que se adoptarán para proteger su conformación.
- c) Título de propiedad o autorización del propietario del suelo.
- d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes y volumen de piedra y áridos que se han de remover o extraer.
- e) Estudio geológico del terreno objeto de explotación con especial atención a las corrientes de agua.
- f) Compromiso de peticionario de licencia de restituir el terreno a su estado natural y descripción de medidas que se adoptarán a tal fin.
- g) Garantías de tipo patrimonial respecto de las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

Capítulo 5.º

REGULACION DEL USO DE APARCAMIENTO

Art. 77.—Definición.

- 1. Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
- 2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.

Art. 78.—Reserva de espacios para aparcamientos.

- 1. Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.
- 2. a) En particular, los Planes Parciales en Suelo Urbanizable efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento, de acuerdo con la regulación que para los diferentes tipos de edificaciones establece el siguiente artículo y en relación con los usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, teniendo carácter de mínimo absoluto, en todo caso, las reservas previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

- b) Los Planes Parciales para uso Industrial y Comercial preverán, por encima de las anteriormente dichas regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de estos.
- c) Cuando las Fichas reguladoras de cada Sector de Suelo Urbanizable Programado establezcan reservas superiores a los mínimos aquí establecidos, serán estas obligatorias.
- d) Los Planes Parciales para uso de vivienda no podrán disponer al aire libre más del 50 % de las plazas de aparcamiento que prevean. Esta proporción podrá ser disminuida en la regulación específica de sectores en sus correspondientes Fichas.
- e) En la regulación de determinadas unidades de actuación en Suelo Urbano y sectores de planeamiento en Suelo Urbanizable, se establecen determinaciones específicas sobre dimensionamiento de las reservas de espacios para aparcamientos, que habrán de respetarse como dotaciones mínimas.
- f) Cuando no se regule expresamente la dotación de aparcamiento en las Fichas reguladoras de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, se estará en ellas a lo dispuesto en este artículo para los Planes Parciales en Suelo Urbanizable Programado, y en el siguiente para el Suelo Urbano.

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

- a) Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a 1/2 se podrá descontar. Toda fracción superior a 1/2 se computará como un espacio más de aparcamiento.
- b) Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Normas deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento específicamente trazadas y calificadas por este Plan General o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas.
- c) Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,20 m. de ancho por 4,50 m de largo.
- d) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.
- e) Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.
- f) En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

Art. 79.—Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

1. Para los edificios de nueva planta, a excepción de los correspondientes a la Ordenanza de Edificios Protegidos y a la Zona Centro donde se estará a lo dispuesto en su normativa específica sobre "uso de aparcamiento", deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.
2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de viviendas: Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción de 100 m². Además de las excepciones consignadas en el párrafo 1 de este artículo, se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de Suelo Urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 300 m².
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

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

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

Una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

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

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m² habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie construida.

d) Industrias, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial.

Una plaza de garaje por cada local de superficie superior a 200 m², con el mínimo de una plaza por cada 200 m², de superficie útil.

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

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

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

Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: una plaza por cada 5 habitaciones.

Instalaciones de 2 estrellas: una plaza por cada 6 habitaciones.

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

h) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m².

i) Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el artículo 78.2.b de estas Normas.

3. Lo que se dispone en el apartado anterior, para Suelo Urbano sobre previsiones mínimas de plazas de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

4. Cuando de la aplicación de los módulos anteriores, la exigencia de espacio para aparcamiento en un edificio resulte menor a 4 plazas, podrá dispensarse de la previsión de espacio que condicione el otorgamiento de la licencia de edificación.

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

Art. 80.—Condiciones de las plazas de garaje.

1. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 m. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de 30 m² por vehículo.

2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 100 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será de 2,90 m.

Art. 81.—Características de la construcción.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

1. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, de 3 cms. como mínimo de grosor.

2. El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

3. En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si este consiste en taller de reparación de vehículos.

4. No podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.

5. Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos a ser posible, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.

6. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de 15 lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de 50 lux en la entrada.

Art. 82.—Altura libre mínima.

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 m. En su exterior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

Art. 83.—Accesos.

1. Los accesos tendrán una altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan, sin que en ningún caso tengan anchura inferior a 3 m.

2. Los locales cuya superficie exceda de 2.000 m² habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. No obstante, si la superficie total es inferior a 2.000 m² podrán tener un sólo acceso de 5 m de anchura mínima.

3. La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de este.

Art. 84.—Rampas.

1. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

2. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20 %. Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del 4 % cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

3. Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m. tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m².

4. Las rampas o pasajes no podrán ser utilizados por los peatones, que dispondrán de accesos independientes, o se habilitará una acera con anchura mínima de 0,60 m. y altura de 0,15 m. sobre la calzada.

Art. 85.—Ventilación.

1. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de

aberturas será como mínimo de un 5 % de la del local, cuando estas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8 % de la del local.

2. Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.
3. Todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación directa al exterior, o bien mediante un patio cuya superficie vendrá determinada por lo dispuesto en el anterior párrafo 1.

Art. 86.—Conducción de agua y extintores.

1. En una distancia máxima de 5 m, medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 200 m, se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en las Normas Tecnológicas NTE IPF/1974, provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto con la toma de agua.
2. Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios, de 5 o más kg. de CO₂, o polvo seco, en número y distribución tal que corresponda uno por cada 100 m² de superficie o fracción.
3. Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m² se dispondrá al menos de un aparato extintor.

Art. 87.—Prohibiciones.

1. Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles.
2. Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento, y a este efecto se fijarán los rótulos oportunos en lugares visibles y con caracteres claramente legibles.

Art. 88.—Aplicación de Normas tecnológicas.

En cualquier caso es de aplicación a los locales destinados a este uso el Real Decreto 2.059/1981 de 10 de abril aprobatorio de la norma básica de la edificación "Condiciones de protección contra incendios en la edificación", y cuantas disposiciones puedan dictarse en desarrollo o modificación del mismo.

Asimismo son de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE IPF/1974, sobre "Instalaciones de protección contra el fuego", aprobadas por orden del Ministerio de la Vivienda de 26-2-74.

Art. 89.—Supuesto especial.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos en fincas situadas en vías tales que las características de su tránsito u otras circunstancias urbanísticas singulares así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee, de acuerdo con las prescripciones que fije el Ayuntamiento.

Art. 90.—Licencias.

Están sometidos a licencia municipal previa la instalación, ampliación y modificación de garajes y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se harán constar, además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos a la vía pública, y las medidas de protección contra incendios proyectadas.

La instalación de garajes y aparcamientos está también sometida a las regulaciones del uso industrial. No obstante se excepcionan de estas los garajes con capacidad máxima de cuatro vehículos y superficie no superior a 100 m².

Art. 91.—Ordenanzas de Aparcamiento.

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de este Plan General Ordenanzas de Aparcamientos en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas contenidas en este Capítulo sobre condiciones de construcción, distribución, higiene, ventilación e iluminación de los espacios de aparcamiento, y los aspectos relacionados con la seguridad, vigilancia y protección contra incendios y ruidos.

Capítulo 6.º

MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCION

Art. 92.—Definición.

Con la denominación de medidas singulares de protección, se regulan un conjunto de disposiciones de significado heterogéneo, que conjuntamente con las restantes disposiciones de análogo carácter implícitas en las presentes Normas, contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de estética y protección y defensa de bienes naturales y culturales.

Las medidas singulares de protección son las que se definen en los artículos siguientes.

Art. 93.—Regulación sobre la publicidad en carreteras.

La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal sin perjuicio de la intervención de otras instancias administrativas. Asimismo será respetuosa con el paisaje no alterando su armonía. En todo caso, habrá de observar las prescripciones establecidas por la legislación especial sobre la materia.

Art. 94.—Regulación de los carteles y otros medios de publicidad en los edificios.

Los carteles, anuncios y rótulos semejantes en las fachadas o sobre los edificios quedan expresamente sometidos a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiesten sus características técnicas y se garan-

tice su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada. En las instalaciones sobre cubierta que requieran estructura portante es obligatorio además acompañar proyecto y cálculo realizado por técnico competente. En la zona CENTRO del Suelo Urbano y en edificios catalogados se estará además de lo anterior, a lo dispuesto en sus Normas específicas, capítulo 3.º y 4.º del título V de estas Normas.

Art. 95.—Solares.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, proveyendo cuanto sea preciso para evitar la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Igualmente los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan ineditados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o enlucido en blanco o color, de tonalidad clara. El muro deberá construirse obligatoriamente en las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente.

El citado muro podrá ser derruido y sustituido por otro sistema de cerramiento, que en cualquier caso garantizará la seguridad de las personas, una vez que se haya obtenido licencia para edificar sobre el citado solar y el muro resulte un obstáculo para el normal ejercicio de la obra.

Se considera en todo caso que constituye un obstáculo cuando la ordenanza del solar obliga a edificar con alineación obligatoria a fachada.

A los efectos del apartado 3 del artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, se concede un plazo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan General, para el cumplimiento de las prescripciones contenidas en el presente artículo.

Para la mejora de las condiciones estéticas, el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará estas y otras situaciones análogas.

Art. 96.—Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

A los fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público.

- a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
- b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachada.
- c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

Por motivos estéticos o por interés público, el Ayuntamiento podrá imponer además la ejecución de obras consistentes en la conservación o reforma de fachadas o espacios visibles de la vía pública, sin que previamente estén incluidas en Plan alguno.

Art. 97.—Instalaciones en la vía pública.

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Estas sólo podrán construirse en los casos en que el Excmo. Ayuntamiento expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional y deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros y cubriciones con el sistema exclusivo de toldetas móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por las toldetas, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente.

Se fija el plazo de un año desde la aprobación definitiva de este Plan General para que los espacios ocupados en paseos y plazas públicas que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de licencia municipal, se adapten a la presente normativa.

Art. 98.—Verde privado de interés especial, catálogo de árboles monumentales y jardines protegidos.

1. Sin perjuicio de la conservación de la titularidad privada o individualizada del terreno, se considerarán como "Verde privado de interés especial, catálogo de árboles y jardines protegidos", los espacios no edificados dotados con vegetación arbórea que debe ser protegida, o que están integrados en un ambiente o entorno a preservar. Esta norma tiene por objeto asegurar la continuidad de las características actuales de estos terrenos, pudiéndose actuar en los mismos previo levantamiento topográfico de las especies protegidas y garantizando su respeto.
2. Se prohíben las transformaciones que supongan desaparición o merma de árboles y vegetación, y en general, de los elementos que conforman el ambiente de interés especial. Antes de la concesión de la licencia, deberá presentarse un estudio pormenorizado de las especies existentes y la garantía de su continuidad.
3. Los elementos arbóreos protegidos a los que se asigna esta calificación, se representan en el Plano "A" de este Plan General a E. 1/5.000, y se relacionan a continuación en el apartado 4 y 5 distinguiendo dos grados de protección: "Integral" y "Arbórea". Esta relación tiene el carácter de catálogo que señala el artículo 25 de la Ley del Suelo y artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento. Este catálogo podrá ser ampliado anualmente por el Ayuntamiento, en base a las nuevas áreas de protección propuestas.
4. "Protección Integral". Se catalogan como árboles objeto de "Protección Integral", entendiéndose por tal protección aquella que bajo ningún concepto deberán sufrir mutilación alguna ni en su copa ni en su sistema radicular, las siguientes especies:

Aguacate (*Persea gratissima*).

- Instituto "Vicente Espinel" de calle Gaona.
- Colegio Nacional "Ciudad de Jaén" en la barriada de Churriana.
- Calle Fernández Shaw n.º 25 (Villa Cuba).

Ficus, Laurel de Indias (*Ficus nitida*).

- Avda. del Pintor Joaquín Sorolla n.º 101 (Villa Ficus).
- Avda. del Pintor Joaquín Sorolla n.º 57 (Bellavista).
- Paseo de Sancha n.º 2.
- Paseo de Sancha n.º 55.
- Paseo de Sancha n.º 56.
- Calle Juan Valera n.º 65 (Villa Martina).

- Avda. Juan Sebastián Elcano n.º 96.
- Calle Amador de los Ríos n.º 8 (Colegio de los Angeles Custodios).
- Paseo del Limonar n.º 6.
- Paseo del Limonar n.º 7.
- Hotel Miramar.
- Finca Teatinos.
- Hacienda Cabello.
- Finca Santa Teresa (El Bajondillo de Torremolinos).

Ficus de hoja de lira (*Ficus pandurata*, *Ficus lyrata*).

- Calle Octavio Picón n.º 27 (Villa Antoñito).
- Calle Ventura de la Vega n.º 25.
- Avda. de los Rosales n.º 2.
- Avda. de los Rosales n.º 4.
- Avda. de los Rosales n.º 7 (La Rehala).

Ficus jaspeado (*Ficus parcelli*).

- Colegio de San Estanislao de El Palo.

Ficus (*Ficus rubiginosa*).

- Hotel Miramar.

Araucaria de Norfolk (*Araucaria excelsa*).

- Avda. Juan Sebastián Elcano n.º 16.
- Avda. de Carlos Haya n.º 108 (La Florida).
- Avda. Juan Sebastián Elcano n.º 78.
- Avda. Juan Sebastián Elcano n.º 88 (Villa Elvira).
- Avda. Juan Sebastián Elcano n.º 144.
- Paseo Miramar n.º 7.
- Paseo Limonar n.º 38 (Villa Rosalía).
- Paseo Limonar n.º 27.
- Paseo Limonar n.º 21.
- Paseo Limonar n.º 19.
- Paseo de Sancha n.º 55 (Villa Vizcaya).
- Calle Pedro de Quejana n.º 6.
- Calle Pedro de Quejana n.º 8.
- Calle Pedro de Quejana n.º 13 (Villa Carmen).
- Calle Juan Valera n.º 65 (Villa Martina).
- Calle Amador de los Ríos n.º 20 (Villa Carmela).
- Calle Perú n.º 2 (Villa "El Pino").
- Avda. de Pries n.º 28.
- Calle Vicente Espinel n.º 15.

Araucaria (*Araucaria bidwillii*).

- Avda. Juan Sebastián Elcano n.º 62 (Villa Belén).
- Paseo Limonar n.º 38 (Villa Rosalía).

Magnolio (*Magnolia grandiflora*).

- Paseo Limonar n.º 10.
- Paseo Limonar n.º 27.
- Paseo Limonar n.º 28 (Villa Asunción).
- Paseo Miramar n.º 7.
- Calle Eugenio Sellés n.º 1.

Arbol del amor, Arbol de Judas, Arbol de la vida (*Cercis siliquastrum*).

- Avda. Juan Sebastián Elcano n.º 87.

Drago de Canarias (*Dracaena draco*).

- Paseo Limonar n.º 36.
- Paseo Miramar n.º 16 (Villa Fernanda).
- Hotel Miramar.
- Finca Teatinos.

Cocotera plumosa (*Arecastrum romanzoffianum*).

- Avda. Juan Sebastián Elcano n.º 143.

Roble sedoso (*Grevillea robusta*).

- Paseo Limonar n.º 4.
- Paseo Limonar n.º 16.
- Paseo Miramar n.º 13 (Los Geranios).
- Calle Octavio Picón n.º 19 (Colegio de la Presentación).

Tuya africana (*Tetraclinis articulata*).

- Calle Octavio Picón n.º 19 (Colegio de la Presentación).

Palmera datilera (*Phoenix dactylifera*).

- Hotel Miramar.

Palo borracho (*Chorisia speciosa*).

- Paseo Limonar n.º 15-17.

Cedro del Himalaya (*Cedrus deodara*).

- Paseo Limonar n.º 15-17.

Almez (*Celtis australis*).

- Paseo Miramar n.º 13 (Los Geranios).

El anterior listado incluye exclusivamente elementos arbóreos ubicados en propiedades privadas. Todos los parques y jardines públicos, deberán entenderse igualmente catalogados y protegidos dentro de las especificaciones contenidas en las presentes normas de "Catálogo de árboles monumentales y jardines protegidos". Asimismo en el plano "A" de "Calificación, Usos y Sistemas" a escala 1/5.000, quedan reflejados con la correspondiente simbología de "Protección integral", no sólo el listado anteriormente especificado, sino otros elementos arbóreos en propiedad privada que merecen también la citada protección.

5. "Protección Arbórea".

Serán objeto de "Protección Arbórea", entendiéndose por tal protección aquella que no permitirá ninguna mutilación ni en su copa ni en su sistema radicular sin previo informe de los técnicos competentes municipales, las siguientes especies:

- | | |
|------------------|---|
| — Anona. | — Magnolia. |
| — Araucaria. | — Olea. |
| — Brachychiton. | — Pandanus. |
| — Broussonetia. | — Parkinsonia. |
| — Callitris. | — Persea. |
| — Cedrus. | — Plumeria. |
| — Cercis. | — Quercus. |
| — Chorisia. | — Montanoa. |
| — Citrus. | — Schefflera. |
| — Cocculus. | — Sophora. |
| — Cycas. | — Sterculia. |
| — Dracaena. | — Strelitzia. |
| — Erythrina. | — Taxodium. |
| — Ficus. | — Taxus. |
| — Franciscea. | — Tilia. |
| — Ginkgo. | — Toxicophlea. |
| — Grevillea. | — Ulmus. |
| — Jacaranda. | — Todos los géneros de la familia de las Palmáceas. |
| — Koelreuteria. | |
| — Lagerstroemia. | |

6. En general, no será concedida licencia de demolición en parcelas con arbolado sin que se identifique el mismo y se garanticen las especies protegidas. Asimismo será preceptivo el informe técnico municipal en cualquier concesión de licencia de obra nueva sobre parcelas con especies protegidas.

7. Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas, sin el preceptivo informe municipal de técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada "poda" requiera para preservar la belleza y la salud del árbol.

Art. 99.—Áreas de servidumbre y protección ambiental.

Se define como "Áreas de servidumbre y protección ambiental" aquellas zonas del suelo urbano que forman parte en general, de parcelas edificables, sobre las que se establece una restricción a su ocupación con edificaciones por cualquiera de los siguientes motivos:

- a) Establecer una servidumbre de determinados sistemas.
- b) Mantener la existencia de jardines privados de reconocida entidad y calidad.
- c) Preservar las perspectivas visuales de elementos singulares del paisaje urbano.

Dichos espacios, aún en el caso de no poder ser ocupados, sí serán computables a efectos de aplicación de la edificabilidad neta para el cálculo de la superficie de techo edificable —según la definición que de estos conceptos se hace en el título V de estas Normas—, que podrá acumularse en las zonas de las parcelas no afectadas por la condición objeto del presente artículo.

En el caso de que la totalidad de la parcela esté afectada, se requerirá de la redacción del oportuno documento de planeamiento que regule la ordenación de la zona.

Art. 100.—Protección en cauces de ríos y arroyos.

El Plan General establece de forma genérica y sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica, una zona de protección de dominio público, en ambas márgenes de los ríos y arroyos, de una anchura de 10 metros para los arroyos, de 20 para el río Guadalmedina, 50 para el río Guadalhorce y 30 metros para el río Campanillas.

La anchura antes indicada se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, en la forma que esta viene definida en la Ley de aguas, y será de aplicación para los Suelos clasificados de Urbanizables en sus dos categorías y de no Urbanizables. En Suelo Urbano, se contempla de forma detallada la regulación de los márgenes y de su protección que se desarrollarán para cada caso en el correspondiente expediente de alineaciones.

La superficie de suelo comprendida dentro de la zona de protección del cauce estará sujeta a la limitación de no ser edificable, sin perjuicio de que, cuando así expresamente lo determina el Plan General, el aprovechamiento del predio según su clasificación urbanística, pueda disponerse en la parte del mismo no afectada por la zona de protección, siendo la ocupación de esta servidumbre admisible, en precario, en aquellos casos en que los órganos de gestión competentes, y en razón al tipo de cauce y su urbanización, lo considere oportuno.

Asimismo, en aquellos casos en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras el deslinde del cauce público al órgano competente.

En la zona de protección de cauces de ríos y arroyos quedan prohibidos los movimientos de tierras, especialmente la extracción de áridos, la tala de arbolado, salvo que proceda en virtud de lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces, Decreto 14 de noviembre de 1958, y la alteración de la vegetación ribereña.

Art. 101.—Protección del paisaje.

Con carácter general y para todo tipo de suelo clasificado por este Plan General, las construcciones y edificaciones serán respetuosas con las características naturales o urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará, además de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo, y artículo 99 de estas Normas, a lo siguiente:

- a) El respeto de las masas arbóreas típicas del paisaje urbano, tales como las constituidas de los barrios del Limonar, Caleta, y Pedregalejo en Málaga, de Montemar en Torremolinos y cualquiera otra no enunciada.
- b) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostramento, debiendo quedar éstos ocultos por muros

de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados de proyecto.

- c) En desarrollo del artículo 99 apartado c), se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquellas que por su destacada posición en el marco urbano o rural, requieran un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en la alteración del paisaje. El Ayuntamiento a través de sus órganos competentes considerará la conveniencia de regular dicha protección a través de un Estudio de Detalle o Plan Especial que ordene las posibles intervenciones.

Art. 102.—Recursos hidráulicos.

En la regulación del Suelo no Urbanizable se determinan las zonas objeto de protección por existencia de acuíferos, manantiales y nacimientos de aguas subterráneas.

En la normativa sobre el uso industrial se regulan los vertidos a los cauces de agua prohibiéndose aquellos que superen determinado grado de toxicidad y exigiéndose la depuración previa en tales supuestos.

Sin perjuicio de las demás disposiciones que fueran de aplicación, las instalaciones agropecuarias de cría y producción de animales estabulados no podrán situarse a menos de 250 metros de distancia de pozos o manantiales públicos, a no ser que cuenten con suelo de pavimento no permeable y fosa séptica independiente y sellada.

Art. 103.—Protección de bienes culturales arqueológicos. Catálogo.

La riqueza arqueológica del subsuelo del término municipal, fruto de asentamiento de anteriores culturas, impone un tratamiento adecuado de tal patrimonio de modo que se impida la desaparición de tales restos y se favorezca su estudio y pervivencia.

Los suelos a los que se asigna esta calificación se representan en el Plano "B" de este Plan General a escala 1/5.000 y se relacionan a continuación en los artículos 105, 106 y 107. Esta relación tiene el carácter de catálogo que señala el artículo 25 de la Ley del Suelo y artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

En razón de ello, la presente normativa tiende a la preservación de la riqueza arqueológica sobre la base de una delimitación de zonas y la sujeción de unas concretas medidas de protección.

Arqueológicamente el término municipal de Málaga presenta unas características muy particulares; su problemática, en consecuencia, requiere de soluciones especiales.

Fundamentalmente, en primera instancia, hay que establecer una clara separación:

1. Casco urbano. Independientemente de los testimonios arqueológicos que aún conserva, que quedan automáticamente protegidos, los sucesivos asentamientos culturales en su subsuelo necesitan de soluciones particulares y específicas que los preserven de su destrucción.
2. Fuera de lo que es propiamente el casco urbano. Aquí hay detectados gran cantidad de yacimientos arqueológicos, ya sean de época prehistórica, romana o medieval; en ocasiones en plena zona rural, otras dentro del entorno de nuevas urbanizaciones nacidas al amparo del moderno crecimiento de la ciudad.

Por todas estas razones, atendiendo a estas peculiares características, se han seguido tres niveles de protección.

Art. 104.—Zona de "Protección Integral".

Esta zona se corresponde con los enclaves ubicados en el término municipal donde existen restos arqueológicos conocidos, sujetos a investigación, declarados monumentos de carácter histórico-artístico o con expediente incoado a tal efecto. En ellos la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

Dichos enclaves son delimitados, con la denominación de "Zona de Protección Integral Arqueológica" en el plano "B" de "Régimen de Suelo y Gestión", a escala 1/5.000.

Dichos enclaves, son los siguientes:

- 1-A Complejo de cuevas, covachas y abrigos prehistóricos de la Araña.
- 2-A Cueva Navarro.
- 3-A Cueva del Toro.
- 4-A Cueva del Cerro de los Angeles.
- 5-A Cueva del Hoyo de la Mina.
- 6-A Poblado de San Telmo.
- 7-A Cerrado de Escobar.
- 8-A Necrópolis del Lagar de las Animas.
- 9-A Cerro Coronado.
- 10-A Factoría fenicio-romana de la desembocadura del Guadalhorce.
- 11-A Cerro de la Tortuga.
- 12-A La Tosca.
- 13-A Finca El Pilar.
- 14-A Teatro romano.
- 15-A Villa romana de los Jardines de Puerta Oscura.
- 16-A Restos de la Mezquita Mayor.
- 17-A Atarazanas de Málaga.
- 18-A Castillo de Santa Catalina.
- 19-A Torre de los Verdiales.
- 20-A Torre de las Palomas.
- 21-A Torre del Molino.
- 22-A Torre del Atabal.
- 23-A Despoblado de Santo Pitar.
- 24-A Alquería de Gálica.
- 25-A Alcazaba de Málaga.
- 26-A Castillo de Gibralfaro.
- 27-A Cerro San Antón.

Art. 105.—Zona de "Protección Arqueológica".

Esta zona se atiene a los límites conocidos de la ciudad fenicia, romana o árabe y se grafía en los planos "B" de este Plan General con la denominación que encabeza este apartado.

La zona de "Protección Arqueológica" será edificable, salvo que la importancia y valor excepcional de los restos y la necesidad o conveniencia de mantenerlos en el lugar de su asentamiento, aconsejen lo contrario, y todo ello según informe municipal de técnico competente y ratificación del órgano superior competente.

El uso del suelo y edificación en esta zona estará sujeto a licencia y además a la realización de trabajos de investigación de la riqueza del subsuelo, así como la extracción de los elementos que merezcan conservarse, con el objetivo fundamental de obtener datos arqueológicos para recomponer la historia de la ciudad y su evolución. Estos trabajos deberán llevarse a cabo en el plazo de un mes, a contar desde la notificación a los interesados del acuerdo de concesión de licencia, y previa autorización por parte de la propiedad al acceso del solar debidamente apto para poder realizarse dichos trabajos.

Título III SISTEMAS

Capítulo 1.º DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 107.—Contenido de este título.

Los sistemas generales regulados en este título son el conjunto de elementos de ámbito supralocal o general que constituyen la estructura general y orgánica del territorio en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos.

Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la ciudad y que desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Art. 108.—Obtención de sistemas generales.

Los suelos adscritos por el Plan General a sistemas generales se obtendrán para uso y dominio público bien mediante la institución del aprovechamiento medio en aquellos sectores cuyo aprovechamiento exceda del medio del Suelo Urbanizable Programado o bien mediante expropiación.

Se exceptúan de esta regla los suelos para sistemas generales que a la aprobación inicial de este Plan, son de dominio y uso público.

Art. 109.—Obtención de sistemas locales.

Los suelos adscritos a sistema local de Planes Parciales en Suelo Urbanizable Programado y de Planes Especiales y Unidades de Actuación en Suelo Urbano serán de cesión obligatoria y gratuita.

También serán de cesión obligatoria y gratuita los suelos para viales resultantes de las Ordenaciones, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 23 de estas Normas.

Los suelos comprendidos en las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano pasarán a uso y dominio público mediante cualquiera de los sistemas previstos en la legislación, pudiéndose repercutir su costo por medio de contribuciones especiales según dispone el artículo 23.3 de las presentes Normas.

Art. 110.—Destino de los suelos de sistemas.

Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público y los de uso público o colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial, continuarán afectados a idéntico uso salvo que el Plan expresamente prevea su modificación.

Art. 111.—Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el artículo 64 de la Ley del Suelo.

Agotado el plazo que se menciona en el párrafo anterior, el Ayuntamiento, previo informe del equipo que haya realizado los trabajos de investigación, que deberán ser entregados al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes a partir de la finalización de los trabajos de investigación (dos meses máximo en total desde la fecha de la concesión de licencia), acordará la ratificación de la licencia o excepcionalmente, en caso singular de importante y demostrado hallazgo arqueológico, la no idoneidad de la misma quedando anulada la licencia en todos sus efectos.

Con carácter general, el promotor, director de obra o contratista que en ejecución de una obra en cualquier punto del término municipal descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento operando automáticamente una suspensión temporal de la licencia, conforme a lo preceptuado en el apartado anterior.

Dichos enclaves, serán los contenidos en la zona delimitada en el plano "B" de "Régimen de Suelo y Gestión" a escala 1/5.000.

Art. 106.—Zona de "Vigilancia Arqueológica".

Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitivo externo o bien cualquier cita bibliográfica pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido por la legislación vigente que estas se realicen sin el control de los servicios arqueológicos.

Dichos enclaves están delimitados en el Plano "B" de "Régimen de Suelo y Gestión" a escala 1/5.000 y serán los siguientes:

- 1-C Cueva de los Mármoles.
- 2-C Cueva del Encanto.
- 3-C Cueva Tapada.
- 4-C Cueva del Carramolo.
- 5-C Cueva del Tesoro.
- 6-C Cueva de la Cantera (Desaparecida).
- 7-C El Almendral.
- 8-C Necrópolis romana del Aeropuerto (Desaparecida).
- 9-C Arraijénal.
- 10-C Finca Carambuco.
- 11-C Alfar de Carranque (Desaparecido).
- 12-C Yacimientos próximos a la desembocadura del Guadalhorce (Desaparecidos).
- 13-C Piletas de la ladera meridional de la Alcazaba (Desaparecido).
- 14-C Los Tejares (Desaparecido).
- 15-C Haza Honda (Desaparecido).
- 16-C Guadalmar.
- 17-C Fortaleza romana de Campanillas (Desaparecida).
- 18-C Necrópolis romana de Huerta Godino (Desaparecida).
- 19-C Playamar.
- 20-C Casco urbano de Churriana.
- 21-C Despoblado de Pupiana (Desaparecido).
- 22-C Camino Nuevo 17. Churriana.
- 23-C Alquería de Juncas (No localizado).
- 24-C Despoblado de Macharagaspar (No localizado).
- 25-C Torre de San Telmo (Desaparecida).
- 26-C Torre de la desembocadura del Guadalhorce (Desaparecida).
- 27-C Despoblado mozárabe de Jotró (No localizado).
- 28-C Finca el Pilar.
- 29-C La Tosca.
- 30-C Poblado de San Telmo.

Se exceptúa de lo previsto en el apartado anterior, los equipamientos existentes de titularidad y dominio privado mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

Los terrenos que el Plan afecta a sistemas locales en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

Los suelos de propiedad pública calificados como equipamiento en los que este equipamiento no se haya creado efectivamente, podrán ser cedidos provisionalmente a particulares que deseen crear en ellos el equipamiento en cuestión. Esta cesión será siempre discrecional, y se efectuará únicamente en el caso que ningún organismo público prevea a corto o medio plazo la inversión en ese suelo. El número de años por el que se ceda provisionalmente el uso de este suelo se fijará también discrecionalmente por el Ayuntamiento. Sea cual fuere este plazo, la cesión se anulará automáticamente en el caso de que dicho equipamiento desaparezca como tal, es decir: cierre al público las instalaciones.

Art. 112.—Clases.

1. Según el ámbito de su servicio, el Plan General califica los suelos destinados a sistemas en generales y locales. Constituyen los sistemas generales los siguientes: 1) Sistema general de comunicaciones, formado por los siguientes elementos: a) Sistema Viario, b) Sistema Ferroviario, c) Sistema Portuario, d) Sistema Aeroportuario. 2) Sistema General de espacios libres. 3) Sistema General de equipamiento comunitario. 4) Sistema General de Infraestructuras básicas y servicios. 5) Zona Marítimo-Terrestre.
2. La estructura general y orgánica se completa a nivel local por los sistemas locales que en Suelo Urbano lo constituyen: a) los viales y aparcamientos, b) el suelo de jardines, parques urbanos y zonas deportivas, c) el suelo de interés público y social susceptible de ser edificado para dotaciones, equipamientos o edificios públicos o servicios.
3. Los Planes Parciales en desarrollo de las previsiones del Plan General determinarán los sistemas locales del suelo ordenado por los mismos con arreglo a los parámetros establecidos en la Ley del Suelo, disposiciones reglamentarias y en estas Normas.
4. Este Plan General determina en su totalidad los sistemas generales y en Suelo Urbano los sistemas locales básicos. Asimismo para el Suelo Urbanizable prevé en determinados supuestos la ordenación viaria y la localización indicativa de ciertos equipamientos.

Art. 113.—Licencia Municipal.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 27 de las presentes Normas, todo tipo de obras, instalaciones, edificaciones o uso del suelo, realizados en terrenos de sistema general estará sujeto a la preceptiva licencia municipal.

Previamente a la solicitud de licencia para la ejecución de obras en un Sistema, el organismo o entidad actuante deberá efectuar consulta por escrito de las condiciones urbanísticas a la que debe someter dichas obras.

Art. 114.—Planeamiento especial de los sistemas generales.

El sometimiento de determinados sistemas generales a Plan Especial previo a su ejecución no implica una

ausencia o deficiencia de determinaciones del Plan General respecto a los mismos, sino que tiene por objeto orientar más cuidadosamente el Proyecto de Urbanización y de Obras con que habitualmente se abordan de modo directo estas actuaciones.

En el desarrollo del presente Plan General, podrán incorporarse nuevos Planes Especiales en los casos, en que la complejidad de ejecución de estos sistemas generales, así lo requiera a juicio de los órganos de gestión municipales.

Los Planes Especiales incluirán en su delimitación, los suelos que se consideren afectados por el desarrollo de los sistemas generales correspondientes.

Capítulo 2.º SISTEMA VIARIO

Art. 115.—Definiciones y tipos.

1. Por Sistema General Viario se entiende el conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario cuya ordenación viene establecida en el presente Plan General.
2. En atención a la localización de las vías y de la función y servicio que prestan, se distinguen, dentro del Sistema General Viario, los siguientes tipos de vías:
 - a) Las que dotan de una estructura al territorio del término: Carreteras principales, carreteras y caminos secundarios.
 - b) Las que dotan de una estructura a los núcleos de población; estas pueden ser de tres tipos:
 1. Vías de enlace, travesía o penetración.
 2. Vías Primarias.
 3. Vías locales y accesos internos.
3. En los planos "C" y "D" a escala 1/10.000 se grafían las carreteras, caminos, sus enlaces, travesías, penetraciones a núcleos urbanos y vías primarias más importantes en sus dos categorías. Las restantes se describen en el plano "A" de "Calificación, Usos y Sistemas" a escala 1/5.000 y plano "F" a escala 1/2.000 de "Alineación y Rasantes".

Art. 116.—Definición de las vías.

- A-1 Carreteras: Las vías de dominio y uso público, ya sean estatales, provinciales o municipales, proyectadas y construidas para la circulación de vehículos automóviles, regulados por la Ley 51/1974, de 19 de diciembre (Ley General de Carreteras y su Reglamento).
- A-2 Caminos y carreteras secundarias: Los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de que sus titulares, a quienes corresponde su construcción, conservación y reparación.
- B-1 Vías de enlace y travesías: Son vías de unión entre carreteras atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por el uso de un tráfico no urbano y un tráfico urbano, generado o atraído por las zonas contiguas a la vía.

Las vías de penetración son la prolongación de las carreteras de acceso principales, en el interior de la ciudad.

- B-2 Vías primarias: Son vías cuya función es canalizar los recorridos más largos en la ciudad, sirviendo de distribuciones de las vías locales. Los vehículos circulan a velocidades comprendidas entre 40 Km./hora y 50 Km./hora.
- B-3 Vías locales: Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Las velocidades de circulación automóvil son del orden de los 20 Km./hora.

Art. 117.—Desarrollo.

1. En Suelo Urbano, los planos "A" "Calificación, Usos y Sistemas" y en los planos a escala 1/2.000 de "Alineaciones y Rasantes" determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Planes Especiales, y los Estudios de Detalle completarán esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien accesos para la ordenación interna de manzanas y parcelas.
2. En Suelo Urbanizable, los Planes Parciales completarán y precisarán, en el ámbito de su sector, la ordenación de la red viaria establecida por el Plan General. En tal sentido ha de tenerse en consideración lo regulado en el artículo 16.2.c de las presentes Normas.
3. En la regulación del Suelo no Urbanizable se establece el régimen y medidas de los caminos y carreteras secundarias.

Art. 118.—Ejecución y planeamiento especial.

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las carreteras y vías de enlace, travesía o penetración, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General y con capacidad para alterar sus condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que dichas rectificaciones no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente. Como casos concretos a los que podría optarse por la formulación de este planeamiento especial se consideran:
 - a) Paseo Marítimo Occidental desde la Fábrica del Tabaco hasta la Central Térmica.
 - b) N-340 desde su conexión con la Ronda Exterior hasta el límite del Término de Benalmádena.
 - c) La carretera de La Cala, CN-340.
 - d) Itinerario de Ronda del Este.
 - e) La Vía Tangencial y sus enlaces con la red arterial de la ciudad.
 - f) Ronda Exterior, en sus tramos ya ejecutados.
 - g) Apertura del Arroyo del Cuarto al Paseo Marítimo.
 - h) Descenso al Guadalmedina desde la carretera de los Montes.

2. La ejecución, reforma o ampliación de las carreteras o vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el P.G.O.U., se harán por el Plan Parcial del sector de Planeamiento donde estén enclavadas o en otro caso mediante Proyecto Público de Urbanización, si es de iniciativa municipal o de cualquier organismo competente a este fin.

En caso de que las obras no revistan la importancia y trascendencia suficientes podrán desarrollarse por un proyecto simple de obras o construcción.

3. El Plan General, en los artículos que siguen, establece las directrices, objetivos y criterios que debe presidir la formulación de los posibles Planes Especiales.

Art. 119.—Plan Especial del Paseo Marítimo Occidental.

La ordenación de este paseo, de la zona de playa contigua, de los espacios públicos de la fachada edificada y la regulación del tráfico serán el objeto de este Plan Especial.

El Plan atenderá a la ejecución por etapas de las diferentes obras: el paseo (la acera y una calzada inicial y la mediana y la otra calzada posteriormente), la acera y el muro de separación de la arena, las obras de recuperación de playas... Se orientarán por el Plan Especial, los diferentes proyectos de obra y urbanización y por tanto se contendrán indicaciones respecto a mobiliario urbano, alumbrado público, galerías o canalizaciones de servicios, relación con la playa, medianas, arbolado en aceras, tipos de pavimentos. Asimismo este Plan regulará los usos y ordenación de la faja de terrenos comprendidos entre la línea de paseo y la de playa.

Art. 120.—N-340 desde su conexión con la Ronda Exterior y el límite del término con Benalmádena.

La carretera CN-340 será objeto de un Plan Especial que deberá analizar pormenorizadamente las características de la vía en función de los recorridos más lejanos a los que sirve, así como su especial incidencia en los polígonos o núcleos urbanos a los que afecta en su trazado.

Regularán tanto las características de la vía proyectada, y las fases de su desarrollo, como sus relaciones con los suelos colindantes. A tal efecto establecerán una banda de protección en ambos márgenes y precisarán el diseño y los lugares de intersección, enlaces y cruces principales.

El Plan General prevé para la CN-340, la implantación de vías de servicios en los laterales y de mediana en todo su recorrido.

Asimismo el Plan Especial recogerá el trazado de las conexiones viarias entre Málaga y Torremolinos que discurren básicamente por el SNU o bien por las reservas ya previstas con este fin.

Art. 121.—La carretera de La Cala.

Este Plan incorporará entre sus objetivos una ordenación integral del tramo de litoral por donde esta vía discurre, estudiando la posible regeneración de playas y utilización de espacios residuales como espacios libres de uso público, paseos y aparcamiento.

Contemplará el desdoblamiento de la carretera actual en una vía rápida interior que enlace La Cala con El Palo y una vía litoral, de servicio y acceso a las playas.

Asimismo se estudiará de forma detallada la travesía del núcleo de La Araña y la remodelación de su borde norte, así como la protección de la zona arqueológica.

Art. 122.—Itinerarios de Ronda del Este.

El objetivo primordial de este Plan Especial es establecer un sistema viario a lo largo de todo el litoral Este al que se le encomienda las siguientes funciones:

- Conexión superior de los valles que constituyen la zona.
- Crear itinerarios alternativos al cordón litoral (Calle Juan Sebastián Elcano) que aminoren la actual sobrecarga de tráfico.
- Dotar de accesibilidad al Sistema de Parques y de espacios libres públicos, con los que, como sistemas generales o locales, este Plan General pretende estructurar y caracterizar la cornisa litoral.

Por el carácter eminentemente paisajístico de estos itinerarios, el Plan Especial pondrá especial énfasis en la correcta adecuación de su trazado a la topografía y a la variedad morfológica de los espacios por donde haya de discurrir.

Art. 123.—La Vía Tangencial.

Este Plan Especial abordará las determinaciones y criterios que posteriormente deberán desarrollar los diferentes proyectos de urbanización y de obras, respecto al elemento viario y sus márgenes.

La carretera podrá tener pendientes superiores al 8% en tramos ininterrumpidos de menos de 200 m. y en ningún caso se rebasarán las pendientes del 10 %.

La sección transversal se proyectará inicialmente de 2 carriles de 3,50 y con arcenes, dejando la reserva para una segunda etapa posterior con otra calzada similar contigua o con una cierta separación que constituirá su desdoblamiento.

Esta carretera tendrá sus plantaciones arboladas en los márgenes, suficientemente distantes de las calzadas del trazado definitivo y desarrollará estudios de visualización del paisaje y de valoración del impacto ambiental de la carretera así como adoptará las medidas de protección adecuadas, aspecto este último de especial relevancia en esta carretera.

El Plan Especial deslindará con precisión dentro de su ámbito la superficie de suelo que será destinada a uso viario del suelo restante que como servidumbre se destinará a uso preferente de espacios libres, con piezas de equipamiento público o servicios.

Los posibles cambios de zonificación originados por exigencias técnicas deben ser recogidos por el Plan Especial, sin que ello implique modificación de elementos.

Se considerarán afectados por el Plan Especial todos aquellos suelos que a pesar de tener un régimen jurídico determinado puedan hipotecar posibles rectificaciones y/o alternativas del trazado expuesto por el P.G.O.U.

Art. 124.—Ronda Exterior en sus tramos ya ejecutados.

La función de este Plan Especial es transformar, tanto el carácter como la funcionalidad proyectada de la vía, hasta aproximarla lo máximo posible al concepto de Ronda Urbana. Para ello, además de proponer nuevos movimientos de incorporación y salida desde las vías radiales, habrá

de readaptar los elementos que más caracterizan su actual función de autopista, como los nudos, estructuras, carriles de deceleración, etc.

Art. 125.—Apertura del Arroyo del Cuarto al Paseo Marítimo.

El objetivo de este Plan Especial es culminar el itinerario de la diagonal del Arroyo del Cuarto —ya previsto en el P.G.O.U. del 71—, logrando las articulaciones internas de los barrios más superpoblados del primer cinturón de crecimiento y su relación con el Paseo Marítimo de Poniente.

Art. 126.—Descenso al Guadalmedina desde la carretera de los Montes.

Los objetivos fundamentales de este Plan Especial son:

- Establecer las conexiones entre los itinerarios de Ronda del Este y la carretera de los Montes con el valle del Guadalmedina y la Ronda Exterior.
- Recomponer la franja de terreno reservada para la Ronda Este del Plan anterior, dotado de unas referencias comunes a las barriadas colindantes.

Capítulo 3.º

SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Art. 127.—Definición.

El Sistema General Ferroviario comprende el conjunto de espacios reservados al funcionamiento del ferrocarril, tales como las vías, estaciones y demás elementos relacionados con aquel.

El Sistema General Ferroviario se complementa con una reserva de 30 metros de anchura para permitir la posibilidad de un nuevo trazado ferroviario que enlace el ferrocarril de Córdoba, a la altura del Aeropuerto, con el litoral. Esta reserva es de uso alternativo bien para carretera, bien para ferrocarril.

Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General ordena los espacios incluidos dentro del Sistema General Ferroviario e impone determinadas limitaciones a los suelos situados fuera del sistema pero en colindancia con el mismo.

En el plano "A" "Clasificación, Usos y Sistemas" a escala 1/5.000 se determina el ámbito que ocupa el sistema general ferroviario.

Art. 128.—Licencia.

Los actos de edificación y uso del suelo incluidos en el Sistema Ferroviario están sujetos a licencia municipal. Los mismos actos en los terrenos situados en el entorno del sistema están sujetos además, a las limitaciones que establece la legislación de policía de ferrocarriles.

Art. 129.—Limitaciones Urbanísticas en Suelo Urbano.

A ambos lados del sistema general ferroviario, en la parte de éste que atraviesa Suelo clasificado como Urbano,

el Plan General establece una zona de protección del sistema general constituida por una franja definida en el plano 1/2.000.

Esta norma no es de aplicación para los edificios residenciales existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, cuya zonificación es respetada por este.

Para garantizar la seguridad de las personas o cosas, el Plan General exige el establecimiento de los adecuados elementos de protección a toda nueva urbanización que se instale en sus márgenes.

Art. 130.—Planes Parciales.

Los Planes Parciales que se formulen en sectores de Suelo Urbanizable Programado atravesados o en colindancia a una vía férrea deberán prever entre sus determinaciones las reglas impuestas por la legislación de policía de ferrocarriles y además la inedificabilidad de una zona de 20 metros a ambos lados de la vía férrea contados a partir del borde exterior de la plataforma.

Estas mismas actuaciones urbanísticas están obligadas, de otro lado, a vallar las líneas de ferrocarril o establecer otras medidas de protección que garanticen la seguridad de las personas o cosas.

La supresión de los pasos a nivel y su sustitución por otros de distinto nivel cuando obedezca a la mayor intensidad de tráfico originados por la urbanización de un sector inmediato a la vía férrea, se reputará como coste de la urbanización y será exigible a los promotores de dicha actuación.

Art. 131.—Plan Especial.

1. Los terrenos administrados por Renfe, parte de los cuales son clasificados como Suelo Urbanizable Programado destinados a uso y equipamiento público y parte como sistema general ferroviario propiamente dicho, serán objeto en su conjunto de un Plan Especial.

El ámbito del territorio que abarcará el Plan Especial se representa en el plano "A" "Clasificación, Usos y Sistemas" a escala 1:5.000.

El citado Plan Especial tendrá por objeto las siguientes finalidades:

- a) Regulación y reordenación del espacio ocupado por el ferrocarril de forma que la transición entre el suelo ferroviario y el suelo residencial se produzca ordenadamente teniendo gran importancia a estos efectos la directriz de la verja, la plantación de arbolado y la forma de los espacios libres, elementos todos ellos que el correspondiente Proyecto de Urbanización habrá de precisar.
- b) Reequipamiento de las barriadas circundantes a cuyo efecto se destinarán parte de los suelos administrados por RENFE a equipamiento público, como espacios libres o sociales.
- c) Ordenación conjunta del transporte público por carretera o ferrocarril a cuyo objeto se dispondrá de espacios para una estación de autobuses de medio y largo recorrido.

La edificación se ubicará de forma preferente en el espacio comprendido entre la actual terminal de viajeros y la nave recientemente rehabilitada por RENFE, constituyendo un solo cuerpo paralelo al haz de vías. La centralidad de este cuerpo, su aislamiento y su gran extensión permiten una

ordenación libre de las alturas para las nuevas instalaciones constituyendo un conjunto de volúmenes a los que el Plan Especial dará ordenación. Se valorará preferentemente la conservación de estructuras y edificios de significado arquitectónico o emblemático y como caso particular, la actual portada de la Estación.

Las instalaciones que por su alto consumo de suelo no tengan cabida en esta zona central se trasladarán a los terrenos destinados a este fin en la estación de clasificación de Los Prados.

- d) Prever las medidas de protección que procedan en relación con la seguridad de las personas y cosas, de conformidad con lo expresado en los artículos anteriores.
2. La inclusión del recinto ferroviario en el ámbito de un Plan Especial implica la suspensión del procedimiento de concesión de licencias hasta tanto no se formule y apruebe aquel. No obstante, durante este período podrán autorizarse obras de ampliación o reforma en edificios existentes siempre que el volumen de las ampliaciones no rebase el 20 por 100 del existente y su destino sea estrictamente de explotación ferroviaria.

Capítulo 4.º

SISTEMA GENERAL PORTUARIO

Art. 132.—Definición.

El Sistema General Portuario está constituido por el conjunto de espacios incluidos en el puerto de Málaga, y su zona de servicio.

El régimen de los espacios portuarios se ajustará a lo dispuesto en la legislación específica en la materia. Se respetará además, lo que por razones urbanísticas y en ejercicio de las competencias atribuidas por la Ley del Suelo, se establece en estas Normas y en los Planes que desarrollen las determinaciones de este Plan General.

El ámbito territorial del Sistema General Portuario se define en el plano "A" "Calificación, Usos y Sistemas" de este Plan General.

Art. 133.—Usos.

Dentro del área portuaria se admiten los usos de industria, almacén y oficinas, y los demás directamente relacionados con las funciones del puerto, respecto al transporte, almacenaje y distribución.

Art. 134.—Plan Especial.

Para la ordenación del recinto portuario se formulará por la Junta de Obras del Puerto, en colaboración con el Ayuntamiento, un Plan Especial que tendrá por objeto su organización interna, así como la regulación de las actividades que puedan establecerse en su interior. Dicho Plan Especial se tramitará, conforme a lo estipulado en la Ley del Suelo. En el Plan Especial se precisarán y detallarán la ordenación y regulación de usos en su frente al Muelle Heredia y el Paseo de los Curas, evaluando las diversas alternativas y las ventajas que cada una de ellas suponga para la ciudad y el puerto.

Art. 135.—Determinaciones del Plan Especial.

1. El Plan Especial que se prevé en las presentes Normas para la ordenación del área portuaria contendrá, además de los objetivos expresados en el artículo antecedente, las siguientes determinaciones:

- a) Deberá establecer las medidas necesarias a fin de lograr una mayor transparencia visual de la ciudad y los muelles, permitiendo una adecuada accesibilidad entre una y otros, sin que en ningún caso pueda esto suponer un obstáculo al normal desenvolvimiento de las actividades realizadas dentro del recinto portuario.

Implica ello también, garantizar una más estrecha conexión entre la ciudad y uno de sus elementos básicos y estructurantes.

- b) Corregirá la disposición de los usos admitidos en el puerto, desplazando hacia Poniente y Sur los de carácter industrial y los de almacenamiento de productos tóxicos o contaminantes, y hacia Levante y Norte los de carácter deportivo y los relacionados con el tráfico de pasajeros.

- c) Establecerá las medidas oportunas en relación con el control aduanero, de acuerdo con la ordenación resultante del Plan Especial.

- d) Dispondrá las medidas oportunas en orden a la protección y ornato del entorno portuario y fachada marítima-portuaria de la ciudad. En tal sentido el Plan Especial ordenará la edificación fijando sus condiciones de altura y separación entre las mismas, configurando a escala y detalle de proyecto los usos y ordenación de los terrenos que dan frente a la vía de cintura del puerto.

Este Plan General establece las siguientes condiciones de altura que con carácter indicativo deberá recoger el Plan Especial:

- Altura máxima 13,50 metros.
- Se exceptúan los silos o instalaciones de idéntica naturaleza.
- Igualmente se exceptúan las instalaciones o edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan.

- e) Establecerá la ordenación de sus límites con la franja litoral, a fin de garantizar la articulación entre ambas.

2. La inclusión del recinto portuario en el ámbito de un Plan Especial implica la suspensión del procedimiento de concesión de licencias hasta tanto no se formule y apruebe aquel. No obstante, durante este período podrán autorizarse obras de ampliación o reforma en edificios existentes siempre que el volumen de las ampliaciones no rebase el 20 por 100 del existente.

Capítulo 5.º

SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO

Art. 136.—Definición y suelos que comprende.

1. El Sistema General Aeroportuario comprende los suelos ocupados por el Aeropuerto del Rompedizo, la Base Aérea Militar de Málaga y el Aeroclub, así como su zona de servicio.

2. Los terrenos colindantes al sistema general aeroportuario quedan sometidos a las limitaciones derivadas de la legislación específica sobre servidumbre aeronáutica en razón a la seguridad del tráfico aéreo.

3. El plano "D" "Estructura General y Orgánica" y el plano "A" "Calificación, Usos y Sistemas" representan el ámbito del Sistema General Aeroportuario y su zona de servicio.

Art. 137.—Suelos vinculados funcionalmente al sistema.

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Programado unos terrenos situados en las inmediaciones del aeropuerto, entre la vía férrea del ferrocarril Málaga-Fuengirola y la avda. de acceso al aeropuerto, al objeto de autorizar determinados usos de apoyo y servicio al aeropuerto.

Art. 138.—Licencia municipal.

No se otorgará licencia municipal para obras o instalaciones en la zona de servidumbre aeronáutica sin que previamente se haya obtenido autorización o informe, en su caso, de los órganos competentes en materia de protección de aeropuertos y de navegación aérea.

Capítulo 6.º

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Art. 139.—Definición.

El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está constituido por los parques forestales, los parques urbanos y los jardines.

El Sistema General de Espacios Libres se complementa, a nivel local, por los suelos destinados a uso de zona verde en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de este Plan en el Suelo Urbanizable Programado, así como los terrenos de cesión para espacios libres de aquellas Unidades de Actuación en Suelo Urbano que así lo estipularan.

En el plano "A" "Calificación, Usos y Sistemas" se representan los distintos elementos que componen el Sistema General de Espacios Libres. En el plano "D" "Estructura General y Orgánica", se define el Sistema con carácter no exhaustivo, a los solos efectos de mostrar los espacios libres más significativos que conformen la Estructura General y Orgánica de este Plan General.

Para el Suelo Urbanizable Programado, en el plano "A", se localizan, con el carácter que señalan el artículo 16.2.c de estas Normas, ciertos espacios libres de ámbito local.

El mismo plano "A" señala para el Suelo Urbano los espacios de ámbito local existentes o de nueva creación.

Art. 140.—Parques naturales y forestales.

Son parques forestales aquellas grandes extensiones de suelo situadas en la región de influencia de la ciudad cuyo destino es el esparcimiento público a la vez que la protección de las masas arbóreas, la capa de vegetación, el paisaje o el ecosistema.

Dentro de esta categoría, se conceptúan los terrenos que por sus condiciones medioambientales se deben conservar, los suelos que deben ser repoblados y los que deben ser preservados como reserva natural en razón de la riqueza y especificidad de su fauna y flora.

Art. 141.—Régimen jurídico.

Los terrenos integrantes de los parques no podrán ser dedicados a usos o actividades que impliquen la transformación de su destino en el Plan. Quedan prohibidos en los parques el ejercicio de todas las actividades que directa e indirectamente puedan producir la destrucción o deterioro de las condiciones naturales de aquellos.

En caso de incendio forestal, se mantendrán en toda su vigencia las determinaciones de este Plan para estos suelos, aún cuando hubiese desaparecido la arboleda que motivó su calificación. Ninguna modificación de este Plan podrá establecer determinaciones contrarias a esta Norma.

El aprovechamiento forestal se llevará a cabo de forma compatible con la conservación de los valores naturales que motivan su calificación.

Los parques forestales calificados como reserva natural estarán sujetos, además de las limitaciones de carácter general derivadas de la clasificación del suelo y de su condición de parque forestal, a los de carácter particular y específico en razón a los bienes naturales existentes en su ámbito que se protegen expresamente por el Plan General al conceptuarlos como tales.

Art. 142.—Titularidad jurídica del suelo de parque natural y forestal.

El Plan General califica como parque forestal suelos comprendidos en la clasificación de Urbanizable no Programado cuyo desarrollo y ejecución mediante los Programas de Actuación Urbanística determinará la cesión de los terrenos de los parques de forma libre y gratuita.

Igualmente el Plan General otorga la calificación de parque forestal a terrenos comprendidos en suelos calificados como no Urbanizable. La obtención de dichos terrenos para uso y dominio público lo será mediante la aplicación del instituto expropiatorio.

Los terrenos de parques forestales cuya gestión queda adscrita al Suelo Urbanizable Programado, serán de cesión gratuita a través de la compensación con sectores de planeamiento con exceso de aprovechamiento en relación al medio.

La calificación como parque forestal implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos a los fines de expropiación o imposición de servidumbre. No obstante, los propietarios del suelo en tanto se inicia el expediente correspondiente, o se produce la cesión de estos suelos tal como se establece en los párrafos anteriores, conservarán plenas facultades dominicales respecto de sus predios con arreglo a la clasificación jurídica del suelo y con sujeción a las prescripciones establecidas en el presente capítulo.

Art. 143.—Condiciones de uso.

En los parques forestales quedan expresamente prohibidos todos los usos a excepción de los compatibles con la naturaleza del parque como son las instalaciones para la conservación y protección del mismo.

Se admiten para los parques forestales que no hayan sido calificados como reserva natural, los usos sanitario, deportivo, educativo y recreativo. La localización y emplazamiento de los espacios reservados para estos usos, que será objeto del Plan Especial, deberá llevarse a cabo buscando las superficies más aptas para su condición topográfica, tales como las planicies o llanuras, así como evitando la producción de daños al paisaje o a la riqueza natural del parque. Como criterio general, la superficie ocupada por estos usos podrá ser superior al 10 por 100 del parque, con un volumen máximo de 0,2 m²s/m²t, medidos exclusivamente sobre la superficie que represente el 10 por 100 del total del parque.

Art. 144.—Parques urbanos y jardines.

Son parques urbanos y jardines los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona.

A efectos meramente enunciativos se consideran como parques urbanos aquellas áreas de superficie mayor de 10.000 m², entendiéndose como jardines las que no alcanzan dicha superficie.

La definición de una zona como jardín, podrá entenderse en determinados casos como espacio abierto no necesariamente ajardinado sino con vocación más urbana de espacio libre construido, como pueden ser las plazas, glorietas, setos..., etc. En este sentido y para cada caso concreto será el Ayuntamiento el que adopte la solución que mejor resuelva las necesidades de la zona en que esté ubicada.

El Plan reconoce la existencia de jardines y zonas verdes en general de titularidad privada afectos a una urbanización o institución social, sobre quienes recaerán los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de los jardines y zonas verdes.

Art. 145.—Condiciones de uso.

1. En los parques de superficie superior a los 10.000 m², además del uso como zona verde se admiten los deportivos, educativos, sociales y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

- a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al 20 por ciento de la extensión total del parque.
- b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al 40 %.

La construcción de estas instalaciones compatibles en los parques mayores de 10.000 m² así como el deslinde del uso de aparcamiento, requerirá siempre la redacción de un Proyecto de Urbanización de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar el adecuamiento de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

2. En los jardines inferiores a 10.000 m² el único uso permitido con el de zona verde o espacio abierto es el de aparcamiento. A tal efecto podrá destinarse parte de la superficie a aparcamiento público de vehículos compatible por sus condiciones de arbolado y urbanización con el carácter ambiental del parque o jardín. El deslinde de este uso se establecerá mediante Proyecto de Urbanización de iniciativa municipal.

Art. 146.—Plan Especial terrenos Enpetrol y Campsa.

Los terrenos ocupados por las instalaciones de Enpetrol y Campsa, situados el primero de ellos en la zona adyacente a la Ronda Intermedia y el segundo en el sector de Huelin, calificados como parques urbanos del sistema general de Espacios Libres, serán objeto de Plan Especial que además de regular la ordenación interna de los parques, preverán la existencia de usos complementarios para equipamiento público en una proporción que no será nunca superior al 30 % de la total extensión de dichos suelos.

Art. 147.—Plan Especial del cauce del Guadalmedina en zona urbana.

Pretende este Plan aportar una imagen alternativa del río y sus márgenes que, sin tener necesariamente que perder su condición de cauce, sí facilite su utilización más intensiva y la recuperación de sus fachadas.

Este Plan Especial estudiará de forma particular cada tramo del cauce dando respuestas a las demandas que sobre ellos efectúa la ciudad. Así el tramo norte contribuirá a la mejora paisajística, con paseos arbolados en sus márgenes y estudiará la reordenación de las traseras del estadio de La Rosaleda, dejando incluso la posibilidad de la cobertura parcial del río para este fin. En sus últimos tramos, sin embargo, este cauce contribuirá, mediante coberturas parciales y remodelación de sus márgenes a la transformación de este espacio urbano de vital importancia para la rehabilitación integral del centro de la ciudad.

Capítulo 7.º**SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BASICOS****Art. 148.—Definición.**

El Sistema General de infraestructuras y servicios básicos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, entre las que consideramos más indicativas las de servicio del puerto o los centros de transformación o producción de energía.

Como elementos no lineales de este sistema se incluyen asimismo: los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos

de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos.

Por último integran este sistema las redes y servicios de empresas de carácter público o privado. Como tales se señalan las siguientes: red de gas, red de energía eléctrica de abastecimiento, y red de telefonía y comunicaciones.

El sistema general de infraestructuras básicas y servicios está representado en el plano "E".

Art. 149.—Reservas Especiales.

Este Plan General prevé suelo para instalaciones de ámbito supralocal como son los suelos para los depósitos e instalaciones de Enpetrol y Campsa cuyo traslado determina el Plan y que por el carácter de sus magnitudes, importancia y peligrosidad se clasifican como Sistemas Generales de infraestructuras y servicios básicos.

Capítulo 8.º

PROTECCION Y SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 150.—Definición.

Componen la protección de los Sistemas Generales el conjunto de espacios libres que por razón de su inmediatez a un sistema y su vinculación a él, no pueden ser edificados.

En el presente capítulo se establece la reserva de suelo a disponer para este fin en las márgenes del sistema viario y de infraestructuras.

No serán de aplicación las reservas previstas en el artículo siguiente a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General, que contando con la pertinente licencia municipal, sean conformes con la ordenación y calificación de este Plan.

Art. 151.—Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias.

Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la Ley 51/1974, de 19 de diciembre, de Carreteras, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

En el plano "F" a escala 1/2.000 se establecen las zonas de protección para futuras ampliaciones de las carreteras existentes.

Las zonas de servidumbre y afección y la disposición de la línea de edificación en las carreteras que discurran o estén en colindancia con el Suelo Urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

El planeamiento parcial en Suelo Urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.

Los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre de las carreteras no son computables a los efectos de los estándares previstos para espacios libres en el Reglamento de Planeamiento.

En los caminos y carreteras secundarias, la zona de servidumbre será de siete metros como mínimo siempre que no esté consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación de este Plan; en dicho caso, el Ayuntamiento considerará la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.

La zona de dominio público en los caminos y carreteras secundarias incluirá al menos una franja de 3 m. de anchura a partir del límite exterior de la calzada.

Art. 152.—Protección de trazados de infraestructuras.

La protección respetará los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

No obstante como mínimo esta será, salvo estudios que lo justifiquen adecuadamente a juicio del Ayuntamiento:

En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales de 10 metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano de 5 metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

Se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular como es el caso de las grandes líneas de transporte de energía, los oleoductos, canales, etc...

Todas ellas y las restantes conducciones generales quedan reflejadas en el plano de infraestructuras.

Capítulo 9.º

SISTEMA GENERAL DE LA ZONA MARITIMO-TERRESTRE

Art. 153.—Definición y regulación.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación de costas y puertos, son de uso y dominio público la zona marítimo-terrestre o espacio de las costas que baña el mar en su flujo o reflujo o donde alcancen las mayores olas en los temporales ordinarios y las playas, esto es; las riberas del mar formadas por arenales o pedregales de superficie plana, con vegetación nula o escasa y característica.

Las condiciones urbanísticas de los suelos obtenidos al mar bien por la propia dinámica litoral o por rellenos artificiales, se regularán mediante un Plan Especial de iniciativa pública que desarrollará las determinaciones del P.G.O.U. y de la Normativa Complementaria de Usos e Instalaciones en el Medio Litoral. (Art. 154, a).

Aquellos suelos ganados al mar de dominio privado, esto es, que no forman parte de la zona marítimo-terrestre y de la zona de servicio de puertos, se regularán por el referido Plan Especial y Normativa Complementaria que con carácter general fijará unas cesiones y aprovechamientos equiparables a las del Suelo Urbanizable de uso terciario.

La altura máxima permitida para edificaciones residenciales o comerciales en este tipo de suelos no rebasarán en ningún caso PB + 2 ó 10 m.

Art. 154.—Condiciones de uso.

En el desarrollo de la gestión del P.G.O.U., el Ayuntamiento habrá de redactar conjuntamente con la Jefatura Provincial de Costas una Normativa Complementaria y planos de usos e instalaciones permitidas en el medio litoral que con carácter general y a título indicativo recogerá las siguientes ordenanzas:

- En la zona de arenas (playa) quedan prohibidas las construcciones de carácter permanente a excepción de los servicios públicos relacionados con el litoral como embarcaderos y plataformas y aquellas otras que expresamente queden reflejadas en los Planes Especiales o planos de la Normativa Complementaria que desarrollan la ordenación del litoral.
 - En la zona de arenas sólo podrán instalarse sombrillas, hamacas, toldos, etc..., es decir, elementos provisionales desmontables a final de temporada. Análogamente podrán instalarse establecimientos provisionales expendedores de comidas y bebidas que no precisen de acometida a la red de saneamiento y abastecimiento de agua, cuya tipología y materiales de construcción así como características higiénico-sanitarias vendrán especificadas en la Normativa referida.
- Con carácter genérico, estos establecimientos se atenderán a las siguientes determinaciones:
- La distancia mínima entre ellos será de 75 m.
 - La ocupación máxima será de 75 m².
 - Los elementos de construcción serán desmontables, los cuales se especificarán en la referida Normativa.
 - Terminada la temporada y la concesión de licencia, deberán dismantelar las instalaciones y proceder a la limpieza de la playa ocupada y sus alrededores.

Art. 155.—Licencias.

La sola concesión o autorización administrativa para la utilización de la zona marítimo-terrestre o playas no bastará para la ejecución de las obras, instalaciones o usos permitidos, será preceptiva en todo caso, la licencia municipal.

La Administración Municipal se opondrá a las concesiones en la zona marítimo-terrestre y playas en cuanto pretendan usos o actividades contrarias a lo previsto en las presentes normas, o cuando por la escasa cuantía de la zona marítimo-terrestre o de la playa se limite a la zona de baños o reposo.

Art. 156.—Suelo Urbanizable limítrofe al litoral.

Los Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística que se formulen en Suelos Urbanizables limítrofes al litoral deberán prever, en la primera línea de estos que limiten con zona marítimo-terrestre o con la playa de ser esta de mayor extensión, o con paseo marítimo de existir éste, una zona inedificable para usos de vivienda, hotelero, oficina o industria de 50 metros lineales de extensión que se destinará a zona verde y aparcamiento y con carácter de uso compatible con los anteriores a uso de hostelería, comercial y deportivo.

Art. 157.—Plan Especial del Paseo Marítimo Oriental.

Trata este Plan Especial de ganar terrenos al mar transformando la directriz actual en una semejante, desarrollada mediante segmentos de una poligonal que fije la ordenación de los terrenos ocupados.

Asimismo el Plan estudiará la creación de dos cabeceras de paseo, una en el frente del Hotel Miramar y otra en el Morlaco que destinará fundamentalmente a jardines.

En la ordenación se evitarán elementos transversales significativos que rompan la continuidad del perfil costero, resolviendo prioritariamente la protección y fijación de pequeñas líneas de playas mediante elementos longitudinales, a ser posible semisumergidos, evitando obstrucciones a una visión completa de la bahía. A la vez se creará una zona intensiva de playa en La Malagueta con establecimiento de elementos para su fijación que busquen su referencia y apoyo en el Morro de Levante. Se facilitará en el estudio soluciones al acceso y continuidad de un paseo que deslinde los equipamientos sociales existentes en la actualidad de la zona de playa, de obligatorio uso público.

Los jardines del Morlaco irán vinculados en su ordenación a la de organización interna de los Baños del Carmen. Análogamente al caso anterior se distinguirá claramente una zona de balneario de posible explotación privada de la zona de playa en la que se estudiarán accesos independientes de los del propio balneario.

El Plan Especial contemplará la mejora de los accesos y aparcamientos desde la vía actual a la zona de paseos sin renunciar a su capacidad y características técnicas actuales.

Deberá estudiarse con una secuencia temporal que permita mediante pequeñas inversiones iniciales la transformación sustancial del paseo, así como una utilización más intensiva del mismo.

Art. 158.—Plan Especial del Paseo Marítimo de la Carihuela y su conexión con el Bajondillo.

El objetivo fundamental de este Plan Especial es la reorganización de la faja que constituye la transición entre la primera línea de edificación, espacio de paseo y la playa.

Asimismo debe de estudiar las alternativas para lograr una conexión del Paseo del Bajondillo con la Carihuela que como calzada rodada suponga la continuidad de la Avda. Imperial hasta el Paseo Marítimo de Torremolinos.

Capítulo 10.º**SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO****Art. 159.—Definición.**

Comprende el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el artículo 160 de estas Normas.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción.

El Sistema General de equipamiento comunitario aparece definido en el plano "A" "Calificación, Usos y Sistemas" del Plan General.

Art. 160.—Equipamientos locales y usos.

El sistema general descrito en el artículo antecedente se complementa a nivel local, por los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sea de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Parciales que desarrollen los sectores del Suelo Urbanizable.

Con el carácter que se indica en el artículo 16.2.c de estas Normas, el presente Plan General determina en Suelo Urbanizable Programado la localización de ciertos equipamientos de ámbito local. Estas determinaciones se incluyen en el plano "A", a escala 1/5.000, "Calificación, Usos y Sistemas". En los planos de las Unidades de Actuación de Suelo Urbano se recogen los nuevos equipamientos locales correspondientes a esta categoría de suelo, que asimismo vienen referidas en el plano "A" a escala 1/5.000.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios, se clasifican en los siguientes tipos:

1. Educativo, comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza: guarderías, B.U.P., E.G.B., Formación Profesional, Universidad, Centros de Educación Especial, y Escuela Oficial de Idiomas.
2. Social-Asistencial, comprende los siguientes usos:
 - a) Religioso.
 - b) Administrativo.
 - c) Centros de Seguridad: Ejército, Policía, Guardia Civil, Bomberos.
 - d) Mercados y centros comerciales.
 - e) Cultural: Bibliotecas, Museo, Teatro, Centro cívico, Centro cultural.
 - f) Residencias: Ancianos, infantiles.
 - g) Sanitario.
 - h) Hospitalario.
 - i) Recreativo.
3. Cementerio.
4. Deportivo, que comprende los centros deportivos intensivos públicos y privados, edificados y no edificados.

El suelo destinado a equipamiento educativo, social y deportivo no podrán destinarse a finalidad distinta a la de equipamiento. La mutación de destino requerirá la modificación del Plan y la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado. Los suelos de dominio público calificados como equipamiento educativo o social podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.

Cuando los órganos de gestión del Plan así lo estimen, en atención a las necesidades de cada zona, podrán crearse equipamientos sociales en suelos calificados de educativos y deportivos y viceversa. En cualquier caso será preceptivo un estudio previo de las necesidades, disponibilidades de suelo y posibilidades inversoras en el barrio en cuestión, si se trata de un equipamiento de servicio local, o de la ciudad si se trata de un equipamiento de este segundo nivel.

Art. 161.—Titularidad y dominio.

Sobre la titularidad y dominio de los elementos del sistema general de equipamiento colectivo se estará a lo dispuesto en el artículo 111 de las Normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, es posible la compatibilización entre la condición de sistema y titularidad privada en equipamientos tales como educativo, sanitario, hospitalario y deportivo-recreativo.

Art. 162.—Índice de edificabilidad de los equipamientos.

Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por este Plan General, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable Programado, así como las que por tales usos califiquen los Planes Parciales, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades netas:

USO DE LA PARCELA	EDIFICABILIDAD NETA
— Educativo y deportivo	0,50 m ² /m ² s
— Social-asistencial	1 m ² /m ² t

Exclusivamente en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General, estas edificabilidades tendrán el carácter de mínimas en todas las parcelas de equipamiento. Estos mínimos podrán rebasarse cuanto sea ello posible hasta un tope tal que la envolvente del edificio de equipamiento no supere a ninguno de los parámetros de la ordenación y la edificación correspondientes a la Zona o Subzona de Suelo Urbano en que esté localizado.

A las parcelas de equipamiento en Suelo Urbano que el plano "A" de Calificación no incluya en ninguna Zona o Subzona, se les aplicará sin excepción la edificabilidad definida en la tabla anterior.

Título IV

NORMATIVA GENERAL DE
URBANIZACION

Capítulo 1.º

DEFINICIONES Y DISPOSICIONES
GENERALES

Art. 163.—Definición. Tipos de Urbanización.

1. 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 Proyecto 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 aquellas comporte.

2. 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.

Art. 164.—Suelos objetos de Proyecto de Urbanización.

En razón de su propiedad y a efectos de su urbanización, los suelos no ocupados por edificación de acuerdo con el artículo 55 del título II se consideran de tres clases diferentes: Privado, Colectivo y Público.

Tendrán el carácter de **Privados** aquellos suelos adscritos a la 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.

Tendrán el carácter de **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.

Tendrán el carácter de **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.

Art. 165.—Determinaciones del Proyecto de Urbanización.

1. Las obras objeto del Proyecto se atenderán 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.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Proyecto de Urbanización comprenderá la documentación mínima siguiente:

- 2.1. **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 la presente Normativa, 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 se deberá incluir un repertaje fotográfico de las zonas afectadas por la urbanización.

Se definirán las fases de ejecución de las obras de urbanización.

- 2.2. **Planos de información.** Al menos se incluirán los siguientes:

- Plano de situación.
- Plano de relación con el conjunto urbano.
- Planeamiento que desarrolla.
- Plano parcelario y deslindes.
- Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructura existentes.
- Plano de información paisajística y arbolado.

- 2.3. **Planos de proyecto.** Al menos se incluirán los siguientes:

- Planos de planta y perfiles de la red viaria y peatonal y de sus conexiones externas.
- Planos de planta y alzado de las redes de servicio e infraestructuras y de sus conexiones externas.
- Planos de replanteo.
- Planos de pavimentos y señalización.
- Plano de ajardinamiento y arbolado.
- Plano de detalles constructivos y mobiliario.

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 autor del Proyecto.

- 2.4. **Pliego de Condiciones Técnicas Particulares.** En él se desarrollará el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Proyectos de Urbanización que elabore el propio 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.

- 2.5. **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.

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

Capítulo 2.º

DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO
VIARIO

Art. 166.—Clasificación a efectos de ordenación.

- a) Vías primarias de ciudad o distrito: son aquellas que configuran la estructura de la ciudad o del distrito en el que se instalan.
- b) Vías locales y calles de acceso interno: aquellas cuya función principal es dotar de acceso a las diferentes áreas que componen los distritos.

Art. 167.—Determinaciones referentes a las vías primarias.

1. Condiciones de diseño.

- 1.1. Con carácter general la anchura de la calzada en las calles consideradas por el planeamiento como vías primarias, no podrá ser inferior a 5,5 m.
- 1.2. En simultaneidad con la condición anterior y con carácter general en cualquier sección de una vía primaria la anchura de la calzada no superará el 60 % del ancho total de la calle.
- 1.3. Si por la estrechez de la calle no pudieran cumplirse simultáneamente las dos condiciones anteriores, prevalecerá la condición segunda.

2. Condiciones de circulación.

Con carácter general las vías primarias serán de doble sentido de circulación, salvo que la especial configuración de la trama permita el desdoblamiento en pares de vías, semejantes, próximas o equiparables en su función.

3. Condiciones de trazado.

- 3.1. El viario primario no podrá desarrollarse con pendientes superiores al 15 % en tramos superiores a los 100 m.
- 3.2. Si de la ejecución de un vial se derivasen movimientos de tierras considerables que dieran lugar a taludes o muros de contención, se tomará como referencia, a efectos de separación de la

edificación a lindero público, la línea de coronación del muro o talud y no la del pie de los mismos.

- 3.3. El radio mínimo en el eje de la calzada será con carácter general de:
 - 8 m. en ángulo superior a 90°.
 - 15 m. en ángulo inferior a 90°.
 El valor mínimo del parámetro para acuerdos verticales será: $K_v=400$.
- 3.4. El Proyecto de Urbanización distinguirá, a efectos de tratamiento y pavimentación, entre calzada estricta y áreas de estacionamiento, reguladas por la ordenación y señalización que disponga el Área Municipal de Tráfico. Asimismo distinguirá entre lo que se considere aceras y los restantes espacios peatonales.
- 3.5. Las vías primarias definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones de diseño a no ser que el proyecto técnico de construcción así lo aconseje, por razones justificadas según criterios del órgano municipal competente.
- 3.6. El diseño de intersecciones, gloriets, etc., distinguirá los elementos de señalización de tráfico de aquellos que configuran el espacio urbano circundante de las mismas.
- 3.7. Los elementos de la urbanización —selección de materiales, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado—, estarán en consonancia con el uso y carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales de su entorno urbano.

Art. 168.—Determinaciones referentes al viario local.

1. El espacio que se podrá disponer a efecto de viario o calzada en las calles locales no superará el 60 % de la superficie disponible.
2. En caso de que esta condición no sea posible por la estrechez de la calle, la vía será peatonal, con mayor o menor tolerancia al tránsito de vehículos.
3. En las vías locales no se efectuará necesariamente distinción entre el espacio destinado a calzada y el destinado a aceras o aparcamiento.
4. Estas vías adoptarán un diseño que permita la disuación al tránsito rodado a velocidades superiores a 20 Kms. hora.
5. El Proyecto de Urbanización contendrá los elementos de ajardinamiento, mobiliario urbano y alumbrado público con relación con el uso y naturaleza de la misma.
6. Las vías de carácter local definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones de dimensionamiento y trazado a no ser que el proyecto técnico de construcción así lo aconseje por razones justificadas según criterios del órgano municipal competente.

Capítulo 3.º

DETERMINACIONES SOBRE ZONAS VERDES

Art. 169.—Ordenación de espacios libres y jardines.

El Proyecto de Urbanización definirá las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y

arbolado, así como también las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

Se adoptarán con carácter general los siguientes criterios:

- Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
- La elección de las especies plantadas serán adecuadas al clima de Málaga evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste en la conservación de las mismas.
- La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán estas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
- Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
- Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.
- Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

Art. 170.—La instalación de estructuras móviles y otros usos provisionales.

El Proyecto de Urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

Art. 171.—Las servidumbres.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Capítulo 4.º

DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS

Art. 172.—Disposición general sobre dimensionamiento de redes.

Los Proyectos de Urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Art. 173.—De la normalización de elementos.

A efectos de la normalización de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, el Ayuntamiento establecerá las permitidas y sus condiciones en un Pliego de Condiciones Técnicas Generales.

Art. 174.—Sobre la red de abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de 300 litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el correspondiente Pliego de Condiciones. Con carácter indicativo se consideran los siguientes caudales mínimos:

— Riego de calles y zonas transitables ...	1'2 1/m ²
— Centros sociales y comerciales	10 1/m ²
— Zonas verdes y jardines	5 1/m ²
— Polígonos industriales 3'5 1/m ² ó 3 m ³ /parcela día.	

2. 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. Asimismo se garantizará su conservación y explotación en caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos como integrantes de la red municipal.

El diámetro mínimo será de 80 mm. en la red general de distribución. Presión mínima: 20 kp/cm².

La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 m. por segundo.

Art. 175.—Las condiciones de potabilidad.

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

Art. 176.—Del almacenamiento y capacidad de los depósitos. Instalaciones especiales.

En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrá de depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para un día de almacenaje y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

Las instalaciones especiales, como estaciones de bombeo, caseta de válvulas, contadores, etc., se adaptarán a las determinaciones que fije el Ayuntamiento en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales.

Art. 177.—Características básicas de dimensionamiento de la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a cauces públicos o a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria permitiéndose la instalación de aliviaderos de aguas pluviales convenientemente diseñados.

2. 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.
3. El diseño, dimensionamiento y localización de depuradoras y elementos especiales será el más adecuado en función de la naturaleza de los mismos y de las condiciones urbanísticas y paisajísticas del medio circundante.
4. El vertido de aguas residuales al mar se efectuará siempre a través del correspondiente emisario submarino.

Art. 178.—De la regulación de diámetros y protecciones.

1. Las características básicas del dimensionamiento y materiales a emplear se definirán por el Ayuntamiento en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales referido al artículo 173.
2. Con carácter general se seguirán las siguientes determinaciones:

Diámetros mínimos de ramales secundarios: 30 cm.
Diámetros mínimos acometidas domiciliarias: 20 cm.

Para pendientes inferiores al 5 por mil o velocidades inferiores a 1 m/s y diámetro inferior a 40 cm. queda prohibido el uso de tubería de hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m. por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente justificada.
3. Se protegerán debidamente las tuberías en el caso de que discurran por espacio de calzada o aparcamiento y a profundidades inferiores a 1 m. desde la arista superior hasta la superficie de calzada.
4. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se tratará de fijar una distancia mínima de 30 cm libres entre las generatrices de ambas conducciones disponiéndose la de agua potable a nivel superior.

Art. 179.—De la prohibición del uso de fosas sépticas.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas en Suelo Urbano o Urbanizable, a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Art. 180.—De la regulación de vertidos en Suelo no Urbanizable.

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

Art. 181.—Disposiciones generales a otras conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión, se circunscriben, según R. D. 3.250/1976 de 30 de diciembre, a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primitiva y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.
3. Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla.

Capítulo 5.º

DISPOSICIONES FINALES

Art. 182.—De los tendidos aéreos en las proximidades de carretera.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de 10 m. de la arista exterior de calzada caso de que la vía sea principal y a 7 m. caso de que sea camino o carretera secundaria.

Art. 183.—De las disposiciones para la ordenación del subsuelo.

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

Art. 184.—Otras disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario.

La localización del mobiliario, casetas de servicios, kioscos y otros usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, así como la señalización e información, el diseño y tipo de alumbrado a adoptar, la especificación de los materiales a emplear en infraestructuras, pavimentos y elementos de ornamentación y áreas ajardinadas, son objeto obligado de especificación por el Proyecto de Urbanización, tanto en sus condiciones genéricas, como en la reserva de los emplazamientos más adecuados para estos usos, así como la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

Art. 185.—La conservación.

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

Título V

**REGULACION DEL SUELO URBANO:
ORDENANZAS**

Capítulo 1.º

**DETERMINACIONES GENERALES DEL
SUELO URBANO**

Art. 186.—Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que por cumplir las condiciones que determina el artículo 78, párrafo a) de la Ley del Suelo, han sido incluidos en esta clase y delimitados por este Plan General.

Su delimitación se expresa en el plano "F" de "Alineación y delimitación de Suelo Urbano" a escala 1/2.000, su ordenación y zonificación a efectos de aplicación de su normativa específica en el plano "A" de "Calificación, Usos y Sistemas", así como para las áreas sometidas a figuras de planeamiento y operaciones de distribución de cargas y beneficios, en los planos de Unidades de Actuación e intervenciones a escala 1/2.000, con sus fichas correspondientes, que integran el título IX de las presentes Normas.

Art. 187.—Zonas.

El Suelo Urbano se regula estableciendo las siguientes Zonas a efectos de aplicación de normativa específica:

EDIFICIOS PROTEGIDOS

ZONA CENTRO (C)

ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA (MC)

ZONA DE ORDENACION ABIERTA (OA)

ZONA DE CIUDAD JARDIN (CJ)

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

ZONA DE ORDENACION EN COLONIA TRADICIONAL POPULAR (CTP)

ZONA DE INDUSTRIA (IND)

ZONA DE COMERCIO (CO)

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 V.

Art. 188.—Desarrollo del Plan General en el Suelo Urbano.

El desarrollo del Plan General en el Suelo Urbano exige la formulación de figuras de planeamiento y de operaciones de distribución de cargas y beneficios en las zonas en que se prevé expresamente, y en la forma en que se regula en el artículo 11 del capítulo 2 y artículo 23 del capítulo 3, del título I.

Excepto en las zonas antes referidas, el Ayuntamiento podrá conceder licencias de acuerdo con el Plan General sin necesidad de formulación de otros documentos urbanísticos sin perjuicio de la obligación de efectuar las cesiones pertinentes.

Art. 189.—Ordenanzas de la edificación y usos.

Las Normas 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 previstas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

Capítulo 2.º

**ORDENANZAS DE LA EDIFICACION:
DEFINICIONES DE CARACTER GENERAL**

Art. 190.—Parcela y solar.

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:

- La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- 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.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el párrafo 1, artículo 94 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Conforme a lo estipulado en el párrafo 2 del artículo 95 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Solar: Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Art. 191.—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 Normas, tenga 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.

No serán computables: las plantas diáfanas, 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 Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas NO cerradas.

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

Art. 192.—Ocupación de parcela.

- Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
- En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.
- Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela.
- 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 15º (Zonas Verdes) y 16º (Deportivo) de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.
- Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.

Art. 193.—Alineación a 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.

Art. 194.—Línea de fachada.

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

Art. 195.—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:

- 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.
- 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.

Art. 196.—Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

Art. 197.—Criterios de medición de alturas.

- 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.
- Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:
 - La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 50 % y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros.
 - Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.
 - Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.
 - Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 216 de estas Normas.
 - Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
- Los espacios interiores que pueden resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado 2 a) del presente artículo, no serán, en general, habitables ni ocupables salvo que expresamente se diga lo contrario en determinadas Ordenanzas de Zona.

Art. 198.—Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios con alineación obligatoria avial:

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

1.1. Edificios con frente a una sola vía.

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

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

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

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

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

- a) La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta. Esta norma se exceptuará en determinadas zonas del Suelo Urbano cuando sus correspondientes

Normas así lo establezcan expresamente, dictando la Norma Específica sustitutoria.

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

1.5. Edificios con frente a plaza.

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

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

Para la 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 inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma que arriba se determina.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará como altura reguladora la que corresponda a la plaza, según se expresa en el párrafo anterior, y se mantendrá dicha altura 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 metros del lindero medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones.

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 no se crearán servidumbres de ningún tipo. Se presentará proyecto de tratamiento de las medianeras colindantes a dichas zonas.

2. Edificios exentos:

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

- 2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de **Planta Baja**, según lo especificado en el artículo 199, apartado 1.
- 2.2. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de **Planta Baja**, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

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

Art. 199.—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 señalen estas Normas en su artículo 198, apartado 2.3.

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 metros por encima y 0,75 metros por debajo de la cota de referencia de altura reguladora del edificio. 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 será obligatorio 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 metros a partir de la esquina en ambas fachadas. En casos excepcionales el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente.

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 metros cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 metros para uso de vivienda.
- b) No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.
- c) Los Altillos o Planta Baja 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 utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:

- c.1. Se separarán un mínimo de dos (2) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.

- c.2. No podrá superar el 40 % de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
- c.3. Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

Art. 200.—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 del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de Planta Baja.
3. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie máxima de techo permitida en sótano no podrá sobrepasar el 20 % de la superficie de techo edificado del edificio.
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.

Art. 201.—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. Las plantas diáfanas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,10 no contará a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.

Art. 202.—Medianería.

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

Art. 203.—Manzana.

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

Art. 204.—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.

Art. 205.—Espacio libre interior de manzana.

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

Art. 206.—Retranqueos de la edificación a la alineación.

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

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

Art. 207.—Reglas sobre medianerías.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.
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 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren 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.

Art. 208.—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 metros, 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.

Art. 209.—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 salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.
3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.

4. Cómputo de superficies:

- a) La superficie en planta de los cuerpos salientes 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 abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
 - c) En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra para todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50 % 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 separaciones 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.
7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros 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 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.

Art. 210.—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 cms. respecto al paramento de fachada.
 - b) Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que: 1.º den frente a calle de más de 6 metros de ancho; 2.º no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial; y 3.º cumplan la condición c) siguiente.
 - c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cms., y con un máximo de 1,50 metros 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 metros para las calles de menos de 20 m. de ancho, y hasta un máximo de 0,90 m. para las calles de 20 o más metros.
2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

Art. 211.—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 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 podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

Art. 212.—Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación, será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

Art. 213.—Patios de Luces.

- Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
- Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.
- Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 2 metros para edificios de hasta PB + 2, y no siendo el patio mancomunado, y de 3 metros en los demás supuestos. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (N.º de Plantas)	Superficie mínima (m²)
Hasta 2	8
Hasta 3	12
Hasta 4	14
Hasta 5	16
Más de 5	20

4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

6. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:
- Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
 - La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.
 - El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.
 - Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20 % superior a la del patio.

Art. 214.—Patios de Ventilación.

- Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.
- Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.
- Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Ventilación (N.º de Plantas)	Superficie mínima (m²)
Hasta 2	5
Hasta 3	7
Hasta 4	9
Hasta 5	11
Más de 5	15

4. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

- No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
- La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.
6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20 % superior a la del patio.

Art. 215.—Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.
El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.
- Los sótanos e instalaciones deportivas o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

Art. 216.—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 a estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.
- Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

- Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Art. 217.—Casos particulares: Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.

- 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, vestuarios, 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.
- 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 serán, 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. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2,30. En todo caso la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza.

**Capítulo 3.º
EDIFICIOS PROTEGIDOS**

Art. 218.—Delimitación del área de aplicación.

El área de aplicación de la Ordenanza de "Edificios Protegidos" de este Plan General se extiende a la totalidad del ámbito regulado por el Plan, esto es, al Término Municipal de Málaga, y se representa en el plano "A" del Plan General a escala 1/5.000 titulado "Plano de Calificación, Usos y Sistemas".

Art. 219.—Consideración de Ordenanza.

A los efectos de aplicación de estas Normas para la Regulación del Suelo Urbano la Ordenanza de "Edificios Protegidos" además de su consideración como tal tiene la de una zona de las 9 en que se divide el Suelo Urbano, constituido de forma discontinua por los edificios protegidos.

En desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento podrá incluir los edificios que estime oportuno de entre los que integran el listado de edificios protegidos según la presente calificación, dentro de un "Catálogo de Edificios Protegidos" según la denominación, tramitación y régimen jurídico establecido en el artículo 25 de la Ley del Suelo y los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 220.—Niveles de Protección.

Se establecen dos niveles de Protección:

- Nivel de "Protección Integral".** Comprende los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

- Nivel de "Protección Arquitectónica".** Comprende los edificios y ordenaciones urbanas que, por su valor arquitectónico y su articulación en la trama, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan.

Art. 221.—Condiciones generales de la Edificación.

La Normativa que específicamente regula la edificación en cada nivel de Protección de este capítulo tiene carácter sustantivo en su aplicación a los edificios catalogados. Sin perjuicio de ello, y con carácter subsidiario y complementario, serán de aplicación las prescripciones contenidas en el capítulo 2.º del presente título: "DEFINICIONES DE CARACTER GENERAL".

Art. 222.—Revisión del listado de los "Edificios Protegidos".

Los "Edificios Protegidos" tanto en su nivel de Protección "Integral" como "Arquitectónica", podrán ser revisados anualmente por el Ayuntamiento, modificando o ampliando el listado y las condiciones de protección establecidas.

**SECCION PRIMERA
NIVEL DE "PROTECCION INTEGRAL"**

Art. 223.—Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y/o por razones histórico-artísticas, con el fin de preservar todas sus características arquitectónicas.

La relación de estos se expresa en el siguiente listado:
LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCION INTEGRAL

- Mercado Central. c/. Atarazanas.
- Palacio Episcopal. Plaza del Obispo.
- Hospital de Santo Tomás. c/. Santa María, 31.
- Facultad de Filosofía y Letras. c/. San Agustín, 6.
- Edificio de la Aduana. Plaza de la Aduana.
- Excmo. Ayuntamiento. c/. Cervantes, s/n.
- Banco de España. c/. Cervantes, s/n.
- Plaza de Toros de la Malagueta.
- Casa de Expósitos. c/. Parras, 17.
- La Gota de Leche. c/. Ollerías.
- Mercado de Salamanca. c/. Zorrilla, 11.
- Catedral. Molina Lario, s/n.
- Iglesia de San Juan Bautista. c/. San Juan.
- Iglesia y Hospital de San Julián. Muro de San Julián.
- Convento Iglesia de las Catalinas. c/. Andrés Pérez, s/n.
- Iglesia del Sagrado Corazón. Plaza de San Ignacio.
- Iglesia del Santo Cristo. c/. Compañía.
- Iglesia de la Concepción. c/. Nueva.
- Iglesia de Santiago. c/. Granada.
- Iglesia Convento de San Felipe. c/. Parras-Cabello-Gaona.
- Iglesia de San Agustín. c/. San Agustín.
- Iglesia de los Mártires. c/. Los Mártires.
- Iglesia del Sagrario. c/. Santa María.
- Iglesia Convento de Santa Ana. c/. Cister.
- Iglesia Convento de Ntra. Sra. de la Victoria. Plaza del Santuario.
- Iglesia de San Pablo. c/. Trinidad.
- Iglesia Convento de Santo Domingo. Pasillo de Santo Domingo.
- Iglesia Convento de la Trinidad. Calzada de la Trinidad.
- Iglesia Convento del Carmen.

- Iglesia de San Pedro. Avda. de Andalucía.
- Iglesia de la Divina Pastora, Convento de Capuchinos. Plaza de Capuchinos.
- La Alcazaba.
- Castillo de Gibralfaro.
- Iglesia Ntra. Sra. de la Merced.
- Convento de las Carmelitas.
- Parroquia de San Lázaro.
- Palacio de los Condes de Buenavista (Museo de Bellas Artes).

Art. 224.—Condiciones de edificación.

- Se admitirán únicamente las obras de conservación y restauración cuya finalidad sea el mantenimiento y refuerzo de los elementos estructurales y mejora de las instalaciones de los edificios.
- Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.
- Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.
- Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General.
- Los Proyectos de renovación de Plantas Bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos, habrán de ser redactados por técnico competente y habrán de observar estrictamente la condición de situar los huecos de fachada en los ejes de simetría de los huecos correspondientes de las Plantas Altas, debiendo coincidir las alturas de todos los dinteles, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes. Las condiciones de ejecución material serán las mismas que las que se especifican para las Normas del CENTRO, si bien, y en todo caso, deberán respetarse la continuidad y homogeneidad de tratamiento con las plantas superiores.

Art. 225.—Condiciones de uso.

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes excepto en los casos siguientes:

- Que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.
- Sólo podrá mantenerse el Uso Industrial si es de Primera Categoría, de acuerdo con la Normativa específica definida en el capítulo 3.º, título II, de estas Normas.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se entienden por "Usos preexistentes" exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y como mínimo, cuando es ello preceptivo, poseen licencia de Apertura y Alta en el Impuesto de Radicación.

Los edificios de "Protección Integral" podrán albergar usos diferentes a los preexistentes siempre que estos sean autorizados por "La Comisión de Protección del Patrimonio" en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

Art. 226.—Legitimación de expropiaciones.

En caso de inutilización o abandono de un edificio catalogado en este Nivel de Protección, queda legitimada su expropiación en los términos previstos por la Ley del Suelo.

**SECCION SEGUNDA
NIVEL DE "PROTECCION ARQUITECTONICA"**

Art. 227.—Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios y conjuntos urbanos que por su valor arquitectónico y su correcta disposición a la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano.

La situación de los edificios se identifica en el plano "A" "Calificación, Usos y Sistemas" a escala 1/5.000 del Plan General.

Art. 228.—Condiciones de edificación.

1. Se admiten las obras de conservación, restauración y las que tengan por finalidad el mantenimiento y refuerzo de sus elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, así como mejora de sus instalaciones.
2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.
3. Se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y todos los elementos arquitectónicos de sus fachadas.
4. Se permiten también obras de adecuación de la edificación existente a los parámetros de la Ordenanza específica de la Zona en donde se encuentra enclavada dicha edificación, así como la transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales sin afectar a sus respectivas fachadas y remates exteriores, y todo ello siempre que el previo informe de la Comisión de Protección del Patrimonio o de los propios Servicios Técnicos Municipales así lo autorizase para cada caso en concreto.
5. Los Proyectos de renovación de Plantas Bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos, habrán de ser redactados por técnico competente, y habrán de observar estrictamente la condición de situar los huecos de fachada en los ejes de simetría de los huecos correspondientes de las Plantas Altas, debiendo coincidir las alturas de todos los dinteles, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes. Las condiciones de ejecución material serán las mismas que las que se especifican para las Normas del CENTRO, si bien, y en todo caso, deberán respetarse la continuidad y homogeneidad de tratamiento con las plantas superiores.
6. Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio

o local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la Planta Baja, no debiendo sobresalir más de 50 cms. de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño la discreción y el respeto a la calidad arquitectónica del edificio.

Excepto en las Plantas Bajas, se prohíbe todo tipo de rótulos en fachada, es decir, en Plantas Altas y sobre las cubiertas de los edificios.

Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan General para que los rótulos existentes que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Licencia Municipal, se adapten a la presente Normativa.

7. Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratadas con sujeción a un Proyecto de iniciativa Municipal, específico para cada caso. La ejecución de dicho Proyecto correrá a cargo de la propiedad.
8. No es obligatorio disponer de aparcamientos dentro del propio edificio.

Art. 229.—Condiciones de uso.

La regulación de usos en el área central de la ciudad y en los edificios protegidos fuera de este área tiene por objeto mantener o recuperar un tipo de actividades que contribuya a la revitalización y mantenimiento del edificio en sí, de su entorno inmediato, y, en general, de todo el CENTRO de la ciudad. Por estas razones, que singularizan a estos edificios en la ciudad y valoran el mantenimiento de las actividades como una de las medidas indispensables dentro de una política global de recuperación del Centro, la regulación de usos para estos casos conlleva un mayor grado de complejidad y definición normativa.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Arquitectónica, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, excepto en los casos siguientes:
 - a) Que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.
 - b) Sólo podrá mantenerse el Uso Industrial si es de Primera Categoría, de acuerdo con la Normativa específica definida en el capítulo 3.º, título II de estas Normas.
2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior, se permiten los usos siguientes:
 - a) **Uso de vivienda.**

Se permite este uso en todas las plantas del edificio. Con carácter excepcional y específico para los edificios protegidos en este nivel se permitirán viviendas interiores, siempre y cuando sus dormitorios y estancias se abran a un patio en el que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro en todas las plantas sea un tercio de la altura total del edificio, con un mínimo de 3,00 metros.

b) Uso de aparcamiento.

No es obligatoria la disposición de aparcamientos. En caso de destinarse la Planta Baja a aparcamientos, deberá dejarse libre la primera crujía de fachada (como mínimo una crujía de 5,00 m.), destinada a Locales Comerciales, vivienda u otro uso que no impide mantener la calidad arquitectónica de la fachada en esta planta.

c) Uso de oficinas y uso comercial.

Se permiten los usos de oficinas y comercial siempre que la superficie que se destine a este uso no supere los 150 m² por unidad de local o una unidad de división horizontal completa, y, en cualquier caso, sin superar los 250 m².

Su emplazamiento dentro de los edificios se regula conforme a las siguientes determinaciones, referidas a la distribución zonal contenida en el plano adjunto a escala 1/10.000

ZONA A: Sólo se permiten usos de oficina y comercial en Planta Baja.

ZONA B: Sólo se permiten usos de oficinas y comercial en Planta Baja y Primera Planta Alta.

ZONA C: Sólo se permiten usos de oficina y comercial en Planta Baja y Primera y Segunda Planta Alta.

Las oficinas cuya actividad sea la de asistencia pública de la Administración se excepcionan de esta regulación por su carácter de equipamientos y se permiten sin restricciones.

d) Uso industrial.

Se permite exclusivamente en su Primera Categoría, con superficie máxima de local de 150 m² o una unidad de división horizontal completa, y, en cualquier caso, sin superar los 250 m².

e) Uso hotelero.

Se permite exclusivamente en las situaciones que para oficinas y comercio se regulan mediante la división en Zonas A, B y C arriba indicadas. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

f) Uso de hostelería.

Exclusivamente en Planta Baja, Primera y Sótano.

g) Uso de alojamiento comunitario.

h) Uso recreativo.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano.

No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

i) Uso de asistencia sanitaria.

Se permiten sin restricción los propios de asistencia pública de la Administración. Los de carácter privado se permiten debiendo atenerse a la regulación del uso de oficina anteriormente establecida. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado.

j) Uso educativo.

k) Uso cultural.

l) Uso religioso.

m) Uso deportivo.

Con las mismas regulaciones del Uso de Oficinas.



Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

3. En los edificios con el Nivel de Protección Arquitectónica situados en las calles que a continuación se relacionan sólo se permiten en Planta Baja de los edificios los usos siguientes: comercial, hostelería (limitada a cafés, bares y restaurantes), recreativo (limitado a cines, teatros y espectáculos), cultural y religioso.

Larios, Granada, Plaza Uñcibay, Plaza de las Flores, Plaza de la Constitución, Nueva, Comedias, Molina Lario, Plaza Mitjana, Plaza del Carbón, Liborio García, Plaza del Teatro, Plaza de Félix Sáenz, Muro de Puerta Nueva, Santa María, Calderería, Sánchez Pastor, Especerías y Puerta del Mar.

4. Todos los usos permitidos para los edificios con este Nivel de Protección Arquitectónica tendrán, además de las anteriormente reguladas, la limitación de no resultar manifiestamente inconvenientes para la conservación de las características del edificio que motivan su protección.

Tras la aprobación definitiva del Plan, y por los órganos de gestión municipal competentes, se creará una comisión técnica denominada "Comisión de Protección del Patrimonio", cuya misión específica será realizar los informes de carácter preceptivo previos a todos los actos sometidos a licencia a los que se hace mención en el capítulo 4.º del título I de las presentes Normas, así como los expedientes de ruina que se encuentren dentro del ámbito de los EDIFICIOS PROTEGIDOS y la Zona CENTRO.

En el acto de constitución de dicha Comisión, que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento Pleno, se establecerán unos Estatutos y Normas internas de funcionamiento, así como la designación de los miembros e instituciones que la compongan, entre los que deberá contarse, en cualquier caso, una representación de los órganos de gestión municipal y de la institución "Museo de la Ciudad".

Además de los documentos exigidos en las Normas Generales, la solicitud de licencias de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser representada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.
- b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
- c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico, y justificación de su conservación en la propuesta de intervención.
- d) El proyecto del edificio incluirá el tratamiento y diseño de la fachada de la Planta Baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

- e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.
- f) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio preexistente.
- g) Descripción fotográfica del edificio preexistente cuanto menos en formato 10x24.
- h) Detalle pormenorizado de usos actuales.
- i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación preexistente.

Capítulo 4.º

ZONA CENTRO

Art. 232.—Definición.

Las presentes Normas son de aplicación a todos los edificios comprendidos en el área CENTRO que se define en el artículo siguiente y que no hayan sido incluidos en el capítulo anterior como EDIFICIOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

Son edificios incluidos en tramas correspondientes a procesos de urbanización histórica, de las que se pretende conservar y proteger la relación de su arquitectura con el espacio urbano, permitiendo y regulando la renovación de la edificación.

Art. 233.—Ámbito de aplicación.

La zona objeto de aplicación de las Normas de Centro es la delimitada bajo ese concepto en el plano "A" de este Plan General a escala 1/5.000, titulado "Plano de Calificación, Usos y Sistemas".

La expresión literaria de sus límites es la siguiente:

NORTE.—c/. Martínez Barrionuevo, c/. Pérez de Castro, c/. Eduardo Domínguez Avila, Alameda Capuchinos, c/. Santa María Micaela, c/. Cristo de la Epidemia, c/. Mitjana, c/. Fernando El Católico, Límites del Calvario, Hospital Militar, Santuario de la Victoria, c/. Amargura, c/. Ferrándiz.

SUR.—Muelle Heredia, Paseo de los Curas, c/. Maestranza, c/. Cervantes y Paseo Reding.

ESTE.—Monte Gibralfaro y Monte Sancha.

OESTE.—c/. Huerto de los Claveles, Avda. de la Rosaleda, c/. Trinidad, Avda. Barcelona, c/. Mármol, c/. Armengual de la Mota, c/. San Jacinto, vía lateral del Guadalmedina, Borde sur del Polígono Alameda, Callejones del Perchel y c/. Jacinto Verdaguer.

Art. 234.—Delimitación de las Sub-zonas.

El área delimitada como zona CENTRO, constituye la zona más representativa de la ciudad en cuanto a sus aspectos de localización de actividades y funciones de centralidad, no sólo dentro de la propia ciudad sino también del Municipio.

A los efectos de aplicación de la presente Normativa se distingue, dentro de la zona, seis grandes Sub-zonas cuyas principales características diferenciadoras, se exponen a continuación:

1. **"CASCO HISTORICO".** Sub-zona definida dentro de los límites que a continuación se expresan:

c/. Carretería, c/. Alamos, Plaza de la Merced, Plaza María Guerrero, Gibralfaro, Alcazaba, Jardines de Puerta Oscura, Paseo del Parque, Plaza de la Marina, c/. Trinidad Grund y Pasillo Santa Isabel.

Constituye el recinto histórico de la ciudad, conservando en gran parte su trama urbana tradicional con fuertes procesos de renovación edificatoria en el siglo XIX. Actualmente se caracteriza por una fuerte tendencia a la terciarización. Los espacios y ambientes urbanos son de buena calidad con elevados valores de sus propios elementos arquitectónicos.

2. **"VICTORIA-EJIDO".** Sub-zona definida dentro de los límites que a continuación se expresan:

c/. Martínez Barrionuevo, c/. Pérez de Castro, c/. Eduardo Domínguez Avila, Plaza Capuchinos, Alameda Capuchinos, c/. Santa María Micaela, c/. Cristo de la Epidemia, c/. Mitjana, fachadas traseras del Santuario de la Victoria, c/. Ferrándiz, c/. Barcenillas, c/. Los Pinos, Cinturón Gibralfaro, Subida a Gibralfaro, Plaza María Guerrero, Plaza de la Merced, c/. Alamos, c/. Carretería, Avda. de la Rosaleda y Huerto de los Claveles.

Mantienen su carácter residencial como uso principal, con procesos muy desiguales de renovaciones edificatorias, existiendo zonas muy deterioradas que merecerán una mayor atención.

Dentro de esta Sub-zona se delimita un área que por sus características singulares tipológicas y morfológicas, debe tratarse normativamente con más detalle a través de un PERI, que comprenderá los siguientes límites: c/. Cruz Verde, Plaza de la Victoria, c/. de la Victoria (ambas fachadas) Pasaje Campos y c/. Gómez Pallete.

3. **"TRINIDAD-PERCHÉL".** Sub-zona definida dentro de los límites que a continuación se expresan:

c/. Trinidad, Rivera del Guadalmedina, Pasillo de Santo Domingo, c/. San Jacinto, c/. Don Cristián, c/. Armengual de la Mota, c/. Mármol, Avda. de Barcelona y Plaza Bailén.

4. **"PERCHÉL-SUR".** Sub-zona definida dentro de los límites que a continuación se expresan:

c/. Don Cristián, c/. San Jacinto, Pasillo Matadero, c/. Constancia, c/. Jacinto Verdaguer, c/. Eslava, Callejones del Perchel y c/. Armengual de la Mota.

Sub-zona muy degradada en su parte norte a causa de la presión que ejerció la apertura de la "Prolongación de la Alameda". Incluye dos áreas diferenciadas: el área norte que conserva su propia tipología y trama urbana, y el área sur de grandes renovaciones edificatorias en c/. Salitre y c/. Cuarteles.

5. **"ENSANCHE-HEREDIA".** Sub-zona definida por los límites que a continuación se expresan:

c/. Trinidad Grund, Plaza de la Marina, Avda. Manuel Agustín Heredia y Avda. Comandante Benítez.

Zona de trama típica de ensanche, con un fuerte proceso de renovación edificatoria reciente, existiendo una fuerte tendencia a la terciarización.

6. **"GIBRALFARO".** Sub-zona definida dentro de los límites que a continuación se expresan:

c/. Ferrándiz, Límite Colegio del Monte, Paseo Reding, c/. Cervantes, c/. Maestranza, Paseo de los Curas, Plaza de la Marina, Jardines de Puerta Oscura-Alcazaba, c/. Los Pinos y c/. Barcenillas.

Área que comprende la gran zona verde urbana del centro: Gibralfaro. Se exige un tratamiento de borde perimetral, estableciendo una clara delimitación de dicho borde como separación entre la zona verde y las áreas residenciales, así como mejores conexiones de sus itinerarios interiores.

Art. 235.—Objetivos de la intervención.

Los principales objetivos de la intervención en la zona CENTRO, a los que se entenderán supeditadas las Normas, son los siguientes:

1. Recuperación y conservación de la estructura urbana y su tipología edificatoria mediante procesos de rehabilitación.
2. Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida en el proceso edificatorio.
3. Mantenimiento de la población existente y captación, mediante las actuaciones y procesos de renovación, de nueva población en las áreas degradadas.
4. Controlar las actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional.
5. Mejorar la accesibilidad y circulaciones interiores, así como la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas.
6. Mejorar el medio ambiente y el paisaje urbano, y la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de la zona.

Art. 236.—Condiciones de la ordenación.

1. **Alineaciones y rasantes.**

Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de las indicadas en los Planos como alineaciones de nuevo trazado. Es preceptivo en todos los casos y de forma previa a la petición de licencia, la solicitud al Excmo. Ayuntamiento del señalamiento de alineaciones y rasantes. No se admiten en la zona CENTRO retranqueos de ningún tipo que no hayan sido expresamente fijados por el Plan General.

2. **Parcelación.**

Cuando se trate de actuaciones en parcelas mayores de 1.300 m², será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante.

La parcela mínima se fija en 130 m², con una dimensión mínima en fachadas de 6,5 m. Se exceptúan las parcelas de menor tamaño y dimensiones que estuvieran registradas con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este Plan General, para las que no se determina superficie ni dimensiones mínimas.

Art. 237.—Condiciones de edificación.

1. Para los edificios de esta zona que resulten ser conformes con la ordenación y la calificación del suelo, se permiten las obras de conservación, restauración y consolidación de acuerdo en todos sus términos con lo regulado en el artículo 228 precedente para el “Nivel de protección arquitectónica”, aún cuando sean disconformes con las condiciones de edificación previstas con carácter general para la zona CENTRO.
2. Las obras de sustitución de los edificios existentes y las de obra nueva sobre solares, habrán de atenerse en todos sus términos a las Normas que se contienen en los siguientes artículos de este capítulo.

Art. 238.—Profundidad edificable, ocupación y patios.

Por tratarse de una zona urbana histórica, en la Zona CENTRO el patio constituye uno de los elementos estructurales fundamentales, definiendo profundamente la morfología de esta trama. El patio deberá mantener, pues, esa función estructurante, sin quedar reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas.

Se distinguen dos tipos de patios:

1. **Tipo A:** Son aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores. Dichos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea 1/3 de la altura total del edificio. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto. Simultáneamente con estas dos condiciones, al menos uno de los lados del patio tendrá una dimensión superior a la mitad de la altura de la edificación.
 - b) Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, incluida la Planta Baja, debiendo disponerse los accesos a las viviendas a través de la planta del patio, a cuyo efecto se dispondrá un espacio libre de acceso directo de la calle al patio de dimensión mínima de 2,00 m. si es peatonal y 3,00 m. si es también para tránsito de vehículos.
2. **Tipo B:** Cuando los patios no se destinen a iluminación o ventilación de viviendas interiores o bien sean Patios de Luces, su superficie será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será igual a 1/4 de la altura total del edificio, con una separación mínima de 3 metros entre dos paredes opuestas medida en cualquier punto. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.

Art. 239.—Número obligatorio de plantas sobre rasante y alturas.

El número obligatorio de plantas sobre rasantes y la altura máxima de la edificación, vendrán dadas por la “Catalogación de calles del CENTRO” y según los distintos grados que a continuación se relacionan:

Grado de Calle	N.º Obligatorio de Plantas	Altura máxima
I	PB + 1	7,50
II	PB + 2	10,50
III	PB + 3	13,50
IV	PB + 4	16,50
V	PB + 5	19,50

En los casos últimos de PB + 4 y PB + 5, la última planta permitida dentro de la altura reguladora tendrá necesariamente tratamiento de ático. En los demás casos, por encima de la altura reguladora máxima deberá disponerse la cubierta de forma inclinada, con una altura máxima de cumbra de 2,75 metros. En el espacio resultante bajo esta cubierta sólo podrán situarse depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones de vivienda.

En general, la altura libre de Planta Baja tendrá un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50. No obstante, sobre esta condición prevalecerá la de que las alturas libres de Plantas Bajas y Altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas en el conjunto de la fachada de calle. En todo caso la altura libre de las Plantas Altas será como mínimo de 2,70 metros.

Para los viales de nueva apertura y aquellos otros que no figuren en la relación de “Catalogación de calles del CENTRO”, el número obligatorio de plantas y la altura máxima de la edificación, vendrán dadas por su relación con el ancho del vial al que la edificación dé frente, de acuerdo con las siguientes tablas:

Ancho de calle	N.º Obligatorio de plantas	Altura máxima
Hasta 3,50 m.	PB + 1	7,50 m.
Más de 3,50 m. hasta 7,50 m.	PB + 2	10,50 m.
Más de 7,50 m. hasta 12,50 m.	PB + 3	13,50 m.
Más de 12,50 m. hasta 16,50 m.	PB + 4	16,50 m.
Más de 16,50 m.	PB + 5	19,50 m.

Art. 240.—Tratamiento de la última planta como “ático”.

- a) En los casos de PB + 4 y PB + 5, la última planta de la edificación quedará limitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con inclinación máxima del 75 %, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las respectivas fachadas (principales y posteriores) no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4,50 metros de altura.
- b) La suma total de los anchos de los huecos no deberá ser superior a 1/3 de las longitudes de las respectivas fachadas.
- c) Las crujiás paralelas a fachadas verterán aguas a la calle. Las crujiás apoyadas en las medianeras tendrán cubiertas a un agua y verterán aguas siempre al patio.

- d) A los efectos de medición de la altura máxima del edificio, la última planta o de cubrición contabilizará sólo con su altura libre de 2,70 m.

Art. 241.—Medianerías.

Las medianerías que se produzcan como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratados con sujeción a un Proyecto específico para cada caso, según las directrices de los órganos de gestión municipales. La ejecución de dicho proyecto correrá a cargo de la propiedad.

Art. 242.—Retranqueos.

Se prohíbe todo tipo de retranqueos en Plantas Altas.

Se permiten los retranqueos en Plantas Bajas para formar soportales en tramos de fachada continuos entre calles transversales y en manzanas completas. Las dimensiones de la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada no será inferior a 2 metros y la altura libre no inferior a 3,50 metros.

Art. 243.—Cuerpos salientes.

Se prohíbe todo tipo de cuerpos salientes en fachadas y patios, a excepción de balcones y miradores acristalados con un vuelo máximo de 0,75 metros.

Art. 244.—Elementos salientes.

Se prohíbe todo tipo de elementos salientes en fachadas y patios, a excepción de:

- a) Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0,30 m.
- b) Zócalos, sin sobresalir del paramento de fachada más de 5 cms.

Art. 245.—Criterios de composición y modulación.

Para garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, en cuanto a la composición y modulación de huecos de fachadas, accesos y patios, se dictan los siguientes criterios y normas de composición y modulación:

- a) Todos los huecos de fachada (incluida Planta Baja) se diseñarán simétricos respecto a ejes verticales, que se tomarán como referencia para la ordenación de todos sus elementos predominando la dimensión vertical sobre la horizontal del hueco.
- b) En las fachadas, como máximo, la superficie de los huecos no será superior al 50 % de la superficie total de la fachada.
- c) La altura de los dinteles será común para todos los huecos.
- d) Los proyectos de edificación deberán ir acompañados de un estudio que justifique su integración con la composición y estilo de los edificios colindantes.

Art. 246.—Condiciones de ejecución material.

Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de los elementos arquitectónicos en las áreas urbanas objeto de la presente Ordenanza, se respetarán las siguientes condiciones de ejecución material.

1. Cubiertas:

Para la formación de las cubiertas se utilizarán tejas curvas, cerámicas en su color natural, vidriadas o paneles con tratamiento exterior. Las aguas pluviales se recogerán en canalones y serán conducidas mediante bajantes a red general de alcantarillado.

2. Miradores acristalados:

Deberán tener las proporciones y composición de los existentes en las tipologías arquitectónicas del XIX. Sólo se permitirán los siguientes materiales: madera, (en su color o pintada), o hierro.

3. Aleros y Balcones:

En ningún caso, estos elementos deberán ser considerados como prolongaciones de forjado, debiendo tener sus elementos estructurales un canto máximo de 15 cms. Los balcones no deberán estar formados con antepechos de obra de fábrica u otro material que no sea el modelo tradicional de cerrajería formada por barras verticales de altura no inferior a 1,20 m. con separación mínima entre ellos de 11 cms.

4. Escaleras:

Podrán estar iluminadas y ventiladas por lucernarios cenitales. En este caso deberá dejar un espacio libre (ojo de escalera) en donde se pueda inscribir un círculo mínimo de 1,00 m. de diámetro. El lucernario se construirá con vidrios planos armados y perfilera metálica. La escalera podrá estar situada en cualquier posición del patio o dentro del espacio peatonal que une el patio con la calle de fachada.

5. Rótulos comerciales:

Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la Planta Baja de la propia fachada del comercio o local al que correspondan. No podrán disponerse fuera de los límites de la Planta Baja, y no sobresaldrán más de 50 cms. de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren con el estilo del edificio y en el propio entorno ambiental de la zona.

Se prohíbe todo tipo de rótulos en Plantas Altas, y sobre las cubiertas de los edificios.

Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan General para que los rótulos existentes que no cumplieran con lo regulado anteriormente se adapten a la presente normativa.

6. Rótulos comerciales en los espacios públicos:

Con carácter general, se prohíbe todo tipo de rótulo comercial situado sobre los espacios públicos de la zona CENTRO, (jardines, plazas o en el espacio viario), ya sean elementos ligeros desmontables o elementos fijos.

Con carácter excepcional podrán autorizarse aquellos que a juicio de la Comisión del Patrimonio sintonicen con el carácter del paisaje urbano y no supongan una perturbación para la contemplación de elementos singulares de este, así como de los edificios catalogados en el capítulo anterior.

Art. 247.—Tramitación.

1. Proyectos de obras de restauración.

Los documentos exigidos serán los especificados en el apartado correspondiente al nivel de "Protección Arquitectónica".

2. Proyectos de obra de nueva planta.

Además de los documentos exigidos con carácter general por estas Normas en su título I, la solicitud de licencias de obras incluirá la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.
- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
- El proyecto del edificio incluirá el tratamiento de fachada de la Planta Baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.
- Alzado del tramo o tramos de calle donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.
- Descripción fotográfica en formato 18x24 del edificio existente.
- En donde, bien por las características del uso del edificio o porque la renovación urbana producida en el entorno inmediato no permita la aplicación estricta de algunos de los parámetros de composición de la Ordenanza de CENTRO, se tramitarán los proyectos mediante una propuesta previa ante la Comisión del Patrimonio o en su defecto, los órganos de gestión municipales, en donde la exención de tales parámetros quede suficientemente justificada.

3. Derribos.

La solicitud de licencia de demolición en esta zona deberá ir acompañada de la petición de licencia de construcción del edificio que haya de sustituir a aquel cuya demolición se propone, habiendo de ser conjunta la concesión o denegación de ambas licencias.

Se exceptúan de esta condición los casos de fuerza mayor derivados de la declaración de ruina inminente del propio edificio.

4. Protección Arqueológica.

En la Sub-zona "Casco Histórico" la concesión de licencias estará sujeta al procedimiento que prevé el artículo 39-4 de estas Normas para garantizar la investigación y protección de los yacimientos arqueológicos.

Art. 248.—Condiciones de uso.

La regulación de usos en el área central de la ciudad tiene como objetivo contribuir a la revitalización de la zona manteniendo o recuperando las actividades de centralidad y la residencia, que, junto con las intervenciones sobre la trama urbana y las políticas sectoriales que deben desarrollarse, determinarán la funcionalidad del Centro en el Sistema Urbano. Por estas razones, que singularizan a esta pieza en la ciudad y valoran las actividades de centralidad como elementos fundamentales de la estructura urbana, la regulación de usos que en esta zona se establece incorpora un mayor grado de complejidad y casuística normativa.

- En las actuaciones sobre los edificios que tengan por finalidad su conservación en la forma que define el artículo 237 "Condiciones de la Edificación", se permite el mantenimiento de los usos preexistentes. Sin embargo el uso industrial sólo podrá mantenerse si es de Primera Categoría, de acuerdo con la normativa específica que regula este uso en el capítulo 3.º, título II.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se entiende por "usos preexistentes", exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad, y como mínimo, cuando es ello preceptivo, poseen Licencia de Apertura y Alta en el Impuesto de Radicación.

- Sin perjuicio de la aplicación de la norma contenida en el párrafo anterior, se establece la siguiente regulación de usos, que será de aplicación en:
 - Cambio de una actividad en un edificio.
 - Sustitución de edificios.
 - Edificios de nueva planta.

Los usos permitidos son los siguientes:

a) Uso de vivienda.

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas de la edificación. Asimismo se permiten viviendas interiores (entendidas como tales aquellas en que ninguna de sus dependencias tiene huecos a calles), siempre y cuando los huecos de las mismas den a patios que cumplan las condiciones que se regulan en este capítulo. Los accesos se producirán desde el interior del patio, situándose los portales en las crujías interiores.

b) Uso de aparcamiento.

En las Sub-zonas de "Casco Histórico" y "Trinidad-Perchel", no es obligatorio disponer de aparcamiento propio en los edificios para uso de vivienda en los siguientes casos:

- En las obras de "restauración" sobre la edificación existente.
- Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 300 m².
- Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior (entre fachadas de edificación) a los 6,00 m.
- Cuando el ancho de fachada es inferior a los 6,00 m.

En el resto de los casos será obligatorio proyectar dentro del propio solar un aparcamiento por vivienda, en Planta Baja o en Sótano. La entrada al aparcamiento deberá proyectarse unida a la entrada o portal de las viviendas, formando una sola unidad compositiva. En el caso de utilizar la Planta Baja para aparcamientos, deberá dedicarse a local comercial o vivienda al menos la primera crujía que dé frente a fachada de vía pública. Dicha crujía destinada a local comercial o vivienda deberá tener un fondo mínimo de 3,5 m.

Se permiten los edificios destinados a uso exclusivo de aparcamientos en los solares que el Plan señala a este efecto y también en aquellos otros que en base a una propuesta justificada por parte de la propiedad sea admitida por los órganos de gestión urbanística del Ayuntamiento. Para estos casos las condiciones reguladoras de la edificación son las que se expresan en el artículo 217, apartado 2 de estas Normas, debiendo estudiarse su integración arquitectónica con el entorno urbano.

c) Uso de oficinas y uso comercial.

Se permiten los usos de oficinas y comercial. Su emplazamiento dentro de los edificios se regula

conforme a las siguientes determinaciones, referidas a la distribución zonal contenida en el plazo adjunto a escala 1/10.000.

ZONA A: Sólo se permiten usos de oficinas y comercial en Planta Baja.

ZONA B: Sólo se permiten estos usos en Planta Baja y Primera Planta Alta.

ZONA C: Sólo se permiten estos usos en Planta Baja, y Primera y Segunda Plantas Altas.

Las oficinas cuya actividad sea la de asistencia pública de la Administración se excepcionan de esta regulación por su carácter de equipamiento, y se permiten sin restricciones.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a uso comercial, sin que esta tolerancia se extienda a edificios de oficina.

d) **Uso industrial.**

Se permite exclusivamente en su Primera Categoría.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a uso industrial, con la regulación y limitaciones que establecen las Normas para este uso en Primera Categoría.

e) **Uso hotelero.**

Se permite con la misma regulación que el uso de oficinas y comercial anteriormente descrito. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

f) **Uso de hostelería.**

Exclusivamente en Planta Baja, Primera y Sótano.

g) **Uso de alojamiento comunitario.**

h) **Uso recreativo.**

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

i) **Uso de asistencia sanitaria.**

Se permiten sin restricción los propios de Asistencia Pública de la Administración. Los de carácter privado se permiten debiendo atenerse a la regulación del uso de oficina anteriormente establecida. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado.

j) **Uso educativo.**

k) **Uso cultural.**

l) **Uso religioso.**

m) **Uso deportivo.**

Con las mismas regulaciones del uso de oficinas.

n) **Uso de protección.**

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

3. En las calles que a continuación se relacionan sólo se permiten en Planta Baja de los edificios los usos siguientes: comercial, hostelería (limitada a cafés, bares y restaurantes), recreativo (limitado a cines, teatros y espectáculos), cultural y religioso.

Relación de calles:

Larios, Granada, Plaza Uncibay, Plaza de las Flores, Plaza de la Constitución, Nueva, Comedias, Molina Lario, Plaza Mitjana, Plaza del Carbón, Liborio García, Plaza del Teatro, Plaza de Félix Sáenz, Muro de Puerta Nueva, Santa María, Calderería, Sánchez Pastor, Especerías y Puerta del Mar.

Art. 249.—Grado de las calles. Catalogación.

Relación de calles con sus grados, a efectos de altura máxima edificable y número obligatorio de plantas.

CALLE	GRADO
Abadía Santa Ana	I
Acera de la Marina	V
Agua	II
Agujero	III
Agustín Moretó	I
Agustín Parejo	I
Alameda Capuchinos	V
Alameda de Colón	V
Alameda Principal	V
Alamos	III
Alarcón Luján	III
Alcalde Prieto Mera	V
Alcántara	II
Alcazabilla	IV
Alderete (de Tirso de Molina a Cruz del Molinillo)	III
Alemania	V
Alfonso XII, Plaza de	III
Alhóndigas	III
Almacenes	I
Almansa	IV
Alonso Benítez	III
Alta	III
Altozano (de Cruz Verde a Chaves)	II
Altozano (de Chaves a Plaza de la Victoria)	III
Alvarez	III
Alvaro de Bazán	IV
Amargura	III
Ana Bernal	I
Ancha del Carmen	III
Ancla	V
Andrés Pérez	II
Angel	III
Angel Ganivet	II
Angosta del Carmen	III
Antonio Baena	III
Arapiles	III
Arco	III
Arcos de la Frontera	II
Armengual de la Mota	V
Arquitecto Blanco Soler	IV
Arrebolado	I
Arriarán	IV
Arriola, Plaza de	V
Atarazanas	V
Aurora, Plaza de	IV
Aventurero	I
Azucena	I

CALLE	GRADO
Ballesteros	I
Barcelona, Avenida de	IV
Barrera	I
Barrera de la Trinidad	II
Barroso	IV
Beatas	II
Belgrano	III
Berlanga	II
Biedma	II
Biedmas, Plaza de las	II
Blanco, Luque	II
Blasco de Garay	IV
Bustamante	I
Cabello	I
Cadete	I
Calderería	IV
Calderón de la Barca	III
Calvo (de Don Cristián a Almansa)	IV
Calvo (de Almansa a Fuentecilla)	II
Callejón del Callao	III
Callejón de la Ollería	III
Callejón de Prim	IV
Callejones del Perchel	III
Camas	III
Canales	IV
Cañaveral	I
Cañón	IV
Capitán	II
Capuchino	II
Capuchinos	IV
Capuchinos, Plaza de	V
Carbonero	II
Cárcer	IV
Carrasco	I
Carrera de Capuchinos	III
Carretería	IV
Carril	III
Carrión	IV
Casas de Campos	IV
Casapalma	III
Castillo de Sohail	II
Cerrojo (de Ht. ^a del Obispo a Pl. de N/ apertura)	II
Cerrojo (de A. de la Mota a Ht. ^a del Obispo)	IV
Cilla	III
Cinco Bolas	II
Cintería	II
Circo	II
Cisneros	III
Cister	IV
Cobertizo del Conde	III
Cobertizo de Malaver	II
Comandante	I
Comandante Benítez, Avenida	V
Comedias	III
Comisario	III
Compañía	III
Compás de la Victoria	III
Concejal Rodríguez Heredia	IV
Conde Duque de Olivares	III
Constancia	IV
Constitución, Plaza de la	IV
Convalecientes	I

CALLE	GRADO	CALLE	GRADO	CALLE	GRADO
Córdoba	V	Frailes	III	Los Negros	II
Coronado	I	Francisco de Rioja	III	Los Pinos	IV
Coronel	I	Fresca	II	Luis de Velázquez	III
Cortina	III	Fuentecilla	II	Luzón	I
Cortina del Muelle (de M. Larios a P. de Abades)	V	Gaona	I	Llano Mariscal	V
Cortina del Muelle (de P. Abades a Pl. Aduana)	IV	García Briz	III	Llano de la Trinidad	III
Correo Viejo	II	García de Haro	I	Madre de Dios	III
Coto de Doñana	III	Garcilaso de la Vega	II	Malpica	III
Cotrina	I	Gigantes	II	Manrique	IV
Cristina	I	Gisbert	I	Manuel Agustín Heredia, Avenida	V
Cristo de la Epidemia (de Tejero a Pl. Victoria)	III	Gómez Pallete	IV	María Guerrero, Plaza de	IV
Cruz del Molinillo (de Pt. Armiñán a Salamanca)	V	Gómez Salazar	I	Mariblanca	III
Cruz del Molinillo (de Salamanca a Ollerías) ...	IV	Gramma (de Avda. Rosaleda a San Rafael)	III	Marín García	III
Cruz del Molinillo (de Ollerías a Postigo)	III	Gramma (de San Rafael a Gigantes)	I	Mariscal	III
Cruz Verde	III	Granada (de Pl. Constitución a Niño de Guevara)	IV	Mármoles	V
Cuarteles	III	Granada (resto)	III	Marqués de Guadiaro	I
Cuarteles	V	Granados	II	Marqués de Larios	IV
Cuervo	II	Guerrero	II	Marqués de Valdecañas	III
Curaderos	III	Guillén de Castro	IV	Marqués de Villafiel	IV
Chaves	III	Hermosilla	III	Marquesa de Moya	II
Chiclanero	I	Hernán Ruiz	I	Martín	I
Chinchilla	I	Hernando de Zafra	II	Martínez	IV
Chinitas	II	Herrería del Rey	III	Martínez Campos	IV
Churruca	II	Hinestrosa	II	Medellín	IV
De la Peña	III	Hoyo de Espartero	IV	Medina Conde	I
De la Victoria	IV	Huerta del Obispo	III	Melgarejo	I
Del Horno	II	Huerto del Conde	III	Méndez Núñez	IV
Del Marqués (de Olózaga a M. Carbonero) .	I	Huerto de Madera	III	Mendizábal, Plaza de	III
Del Marqués (resto)	III	Huerto de Monjas	II	Merced, Plaza de la	IV
Del Pericón	I	Hurtado	II	Merced, la	IV
Denis	III	Ibn Gabirol	I	Mesón de Vélez	III
Diego de Siloé	II	Imagen	I	Mesón de la Victoria	II
Doctor Manuel Pérez Bryan	III	Jaboneros	I	Mezquitilla	II
Don Cristián	IV	Jacinto Verdager	V	Miguel de Unamuno	III
Don Rodrigo	III	Jara	II	Mindano	II
Dos Aceras	III	Jáuregui	I	Mitjana	IV
Dos Hermanas	I	Jiménez	I	Mitjana, Plaza de	III
Duende	I	Jinete	II	Molina Lario (de Pl. de la Marina a Strachan)	V
Duque de Rivas	IV	Jonás	III	Molina Lario (resto)	III
Duque de la Victoria	III	Jorge Juan	II	Molinillo del Aceite	I
Duquesa de Parcent	IV	José Alvarez-Net Fonseca	IV	Montalbán	III
Echegaray	III	José Luis Peralta	IV	Montaño	III
Eclesiastes	IV	Jovellanos	IV	Montaño, Plaza	III
Eduardo Ocón	I	Juan de la Encina (fachada este)	II	Moratín	II
Empecinado	IV	Juan de Málaga	II	Moreno Carbonero	IV
Empedrada	I	Juan de Padilla	III	Moreno Monroy	II
Enrique Scholtz	III	Juan Díaz	III	Mosquera	II
Ermitaño	III	La Bolsa	IV	Mundo Nuevo	II
Eslava	V	La Serna	III	Muñoz Torrero	III
Esparteros	III	La Torre	IV	Muro de las Catalinas	I
Especerías	IV	Lagunillas	III	Muro Pta. Nueva (de Cisneros a Compañía).	III
Esperanza	III	Las Carmelitas	I	Muro Pta. Nueva (de Pllo. Sta. Isabel a Compañía)	V
Fajardo	III	Lazcano	II	Muro de San Julián (de P. Alcántara a P. Teatro)	IV
Fátima, Avda. de	IV	Lemus	II	Muro de San Julián	I
Feijoó	II	Libertad	III	Muro de Santa Ana	III
Félix Mesa	III	Liborio García	III	Navalón	V
Félix Sáenz, Plaza de	V	Linaje	IV	Nicasio Calle	I
Fernán González	III	Los Cristos	III	Niño de Guevara	II
Fernando El Católico (fachada oeste)	IV	Los Mártires	II	Nosquera	III
Fernando de Lesseps	I	Los Mártires, Plaza de	III	Nueva	III
Flores, Plaza de las	IV			Nueva apertura e. Al. Colón y c/. Alemania	V
				Nueva apertura e. c/. Bustamante y c/. Zurradores	II

CALLE	GRADO	CALLE	GRADO	CALLE	GRADO
Nueva apertura e. c/. Cerrojo y P. de Guimbarda	IV	Picacho	II	San Juan	III
Nueva apertura de Pz. en c/. Arcos de la Frontera	III	Pinillos	II	San Juan de Dios	III
Nueva apertura e. c/. Granada y c/. Zegrí (a. norte)	IV	Pinzón	IV	San Juan de Letrán	II
Nueva apertura e. c/. Granada y c/. Zegrí (a. sur)	II	Pito	II	San Juan de los Reyes	II
Nueva apertura Pz. e. c/. Blanco Luque y Solano de Luque	II	Pizarro	II	San Julián	I
Nueva apertura Pl. de la Reconquista a c/. Paco Miranda	V	Poeta Luque Gutiérrez	I	San Lorenzo	IV
Nueva apertura de c/. El Solar del Mercado de la Merced	IV	Polvorista	I	San Mario	I
Nueva apertura e. c/. Cobertizo del Conde y los Frailes	III	Postigo de los Abades	V	San Millán	V
Nueva apertura e. c/. Don Rodrigo y c/. Marqués de Valdecañas	IV	Postigo de Arance	III	San Patricio	IV
Nueva apertura prolong. Dos Aceras	III	Postigo Juan Bollero	II	San Pedro Alcántara, Plaza de	IV
Nueva apertura en paralelo con c/. Cruz Verde y que conecta con Prolong. c/. Ejido	III	Postigo de San Agustín	II	San Rafael	III
Nuevas aperturas e. c/. Puerto Parejo y Campo de Fútbol La Fuente	V	Postigo de San Juan	I	San Telmo	II
Nueva apertura e. c/. Canales y Paseo Marítimo Occidental	IV	Postigos	III	Sancha de Lara	IV
Nueva apertura e. c/. Jara y c/. Trinidad	II	Pozo del Rey	III	Sánchez Pastor	II
Numancia	IV	Pozos Dulces	II	Santa Ana	I
Nuño Gómez	II	Priego	I	Santa Lucía	III
Obispo, Plaza del	III	Prim	V	Santa María	I
Olózaga	IV	Puente	I	Santa Rosa	II
Ollerías (de Cruz del Molinillo a Huerto Monjas)	III	Puerta de Antequera	III	Santiago	III
Ollerías (de Huerto Monjas a Carretería)	III	Puerta Buenaventura	III	Santos	I
Ordóñez	IV	Puerta del Mar	V	Sargento	I
Paco Miranda	V	Puerto Parejo (de Cristo Epidemia a c/. Circo)	III	Sebastián Souvirón	IV
Padre Miguel Sánchez	III	Puerto Parejo (de c/. Circo a c/. Manrique (fachada este)	III	Segura	IV
Palafox	II	Puerto Parejo (de c/. Circo a c/. Manrique (fachada oeste)	IV	Sierra de Aracena	III
Panadero	IV	Puerto Parejo (de c/. Manrique al final)	V	Simonet	IV
Pardo Bazán	III	Pulidero	I	Solano de Luque	I
Parras	III	Purificación	III	Solimán	I
Pasaje de Campos	III	Queipo de Llano, Plaza de	V	Somera	IV
Pasaje de Chinitas	II	Ramón Franquelo	II	Strachan	IV
Pasaje de Clemens	III	Ramos Marín	IV	Talavera	IV
Pasaje de la Esperanza	IV	R. del Vado	II	Teatro, Plaza del	IV
Pasaje de Gordon	II	Refino	III	Tejeros	IV
Pasaje de Heredia	I	Repeso	IV	Tejón y Rodríguez	III
Pasaje de Larios	II	Rivera del Guadalmedina	IV	Tiro	I
Pasaje de Luciano Martínez	II	Río Parga	III	Tirso de Molina	III
Pasaje Meléndez	II	Ríos Rosas	IV	Tizo	I
Pasaje de Noblejas	III	Rita Luna	I	Tomás de Cózar	II
Pasaje San Juan de Dios	III	Rodríguez Rubí	II	Tomás de Heredia	V
Pasaje San Fernando	III	Roque García	II	Toquero	IV
Pasaje la Serna	III	Rosa, Plaza de la	II	Toros Vieja, Plaza de	IV
Pasaje de Torres	II	Rosal Blanco	I	Torre de Sandoval	III
Pasaje Valencia	IV	Rosaleda, Avenida de la	V	Torregorda	IV
Pasaje Valentín Martínez	I	Rosario	II	Travesía Pintor Nogales	III
Paseo Marítimo occidental	V	Saavedra	III	Trigueros	I
Pasillo de Atocha	IV	Sagasta	IV	Trinidad	III
Pasillo de Guimbarda	IV	Salinas	III	Trinidad Grund	IV
Pasillo de Matadero	V	Salitre	V	Uncibay, Plaza de	IV
Pasillo de Santa Isabel	V	Salomón	III	Vendeja	IV
Pasillo de Santo Domingo	IV	Salvago	III	Victoria	IV
Pastora	IV	San Andrés	IV	Victoria, Plaza de la (fachada norte y este)	IV
Pedro de Mena	IV	San Agustín	III	Victoria, Plaza de la (fachada sur y oeste)	III
Pedro Molina	II	San Bartolomé	IV	Viento	II
Pedro de Toledo	III	San Bernardo	II	Villaescusa	IV
Peregrino	III	San Bernardo el Viejo	III	Vital Aza	II
		San Cayetano	II	Wad Ras	III
		San Francisco, Plaza de	III	Yedra	II
		San Ignacio, Plaza de	III	Zanca	II
		San Jacinto	II	Zamorano	I
		San José	II	Zapateros	III
				Zegrí	IV
				Zorrilla	IV
				Zurradores	I

Capítulo 5.º

ZONA DE ORDENACION EN
MANZANA CERRADA (MC)

Art. 250.—Definición y objetivos.

Comprende aquellos sectores de la ciudad coincidentes en su mayor parte con los ensanches y extensiones del casco histórico producidos en el primer tercio de siglo y que, sin modificar su estructura original, se encuentran en pleno proceso de densificación urbana por aumento de las alturas y los volúmenes edificables. 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, de ahí que, para atender a esta diversidad morfológica, se establezca una subzonificación dentro de la Ordenanza.

La renovación producida no ha alterado sustancialmente la estructura urbana preexistente pero la ha sobredensificado, cambiando las condiciones de uso y descomponiendo el perfil del paisaje urbano. Las Ordenanzas de esta Zona reconocen y consolidan dicha estructura teniendo en cuenta la incidencia de la nueva edificación en altura, en orden a una adecuada recomposición del paisaje urbano, compaginando este propósito con el de evitar la sobrecarga de densidad a que habría de conducir la continuación del actual proceso.

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 ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

Art. 251.—Definición de Sub-zonas.

La zona abarcada por la presente Ordenanza se divide en tres Sub-zonas, MC-1, MC-2 y MC-3, en razón al diferente criterio de aplicación de la altura edificable, que responde a su vez a tres situaciones urbanísticas diferenciadas:

La MC-1, aplicable con carácter general a las primeras zonas de ensanche y extensión de la ciudad, cuya altura se regula en función del ancho de la calle.

La MC-2, donde la altura queda fijada por el Plan para solares o manzanas que por tratarse de solares residuales vacantes en un conjunto urbano consolidado con más altura edificada que la que permiten estas Ordenanzas, constituyen una situación singular.

La MC-3, con su variante MC-3a, surgida de la necesidad de obligar a la edificación a alinearse con los ejes viarios más importantes de entre los que estructuran los sectores de extensión de la ciudad.

Art. 252.—Condiciones de ordenación.

1. Parcelación.

Para las Sub-zonas MC-1 y MC-2 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 120 m²
- Longitud mínima de fachada a vial: 4 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano de superficie inferior a 120 m² 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 estuvieran registrados con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m² 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.

En el caso de la MC-3, la parcela mínima se fijará en 500 m², y será necesario el Estudio de Detalle en parcelas superiores a los 3.000 m² con el fin de recoger las alineaciones exteriores e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

2. Edificabilidad neta.

Para MC-1 y MC-2, 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.

Para la MC-3 se fija una edificabilidad neta de 3,50 m²/m², y para su variante MC-3a, una edificabilidad neta de 2,80 m²/m².

Para la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle con Ordenación de Volúmenes y Proyectos de Reparcelación cuyos ámbitos se fijan en este Plan o hubieran de fijarse eventualmente en el transcurso de su gestión, se establece un índice de edificabilidad bruta de 2 m² de techo/m² de suelo. Este índice de edificabilidad no rige para los Estudios de Detalles necesarios en las parcelas superiores a las que se alude en el apartado anterior.

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 m. y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 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 metros.
- 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 m. desde la alineación del vial.

- d) Las Plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes 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.

4. Profundidad máxima edificable.

En determinados Planes Especiales de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas o Unidades de Actuación en Suelo Urbano que entran dentro del ámbito de la presente zona se fijarán en cada caso unas alineaciones interiores o profundidad máxima edificable.

En los demás casos, cuando este parámetro no venga expresamente fijado, se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado 5 siguiente:

5. Ocupación máxima de parcela.

Con carácter general la superficie construida en Plantas Altas, no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la superficie del solar neto. La ocupación máxima será:

- En Planta Baja: 100 %
- En Planta Alta: 75 %

Excepcionalmente en parcelas que den fachadas a viales opuestos, cuya longitud de fachada sea igual o inferior a 8 metros y su profundidad —igual o inferior a 15 metros— no permita concebir la existencia de un Patio de Luces de ventilación o de manzana, la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100 %.

Art. 253.—Condiciones de la edificación.

1. Altura máxima y número de plantas.

Salvo los casos excepcionales que pudieran contemplarse en la Normativa específica de los Planes Especiales de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas, o Unidades de Actuación en Suelo Urbano, que prevalecerá sobre lo aquí regulado con carácter general, la altura edificable viene regulada por la anchura de los viales a que el edificio dé fachada conforme a la siguiente relación:

a) Para MC-1

Anchura del vial	Altura máxima edificable	Altura mínima obligatoria
Hasta 7 m.	PB+2/10,00	PB + 1
Más de 7 m. hasta 10 m.	PB+3/13,50	PB + 1
Más de 10 m. hasta 15 m.	PB+4/16,50	PB + 3
Más de 15 m. hasta 20 m.	PB+5/19,50	PB + 3
Más de 20 m.	PB+6/22,50	PB + 4

Estas alturas incluyen a la Planta Alta superior, aún cuando esta esté retranqueada con respecto a la alineación a fachada.

b) Para MC-2

Se fija una altura máxima de PB + 7 equivalente a 25,50 m. para todo el solar o manzana. Esta condición debe cumplirse simultáneamente con la de separarse de la edificación colindante, en cualquier punto de su perímetro,

una distancia mínima de 1/3 de la altura del nuevo edificio, y, en todos los casos, una separación mínima de 3 metros de los linderos privados. Si existen medianeras en Plantas Bajas o superiores, deberá adosarse a las mismas.

c) Para MC-3 y MC-3a

Anchura del vial	Altura máxima edificable MC-3	Altura máxima edificable MC-3a
Hasta 10 m.	PB+2	PB+1
Más de 10 m. hasta 15 m.	PB+3	PB+2
Más de 15 m. hasta 20 m.	PB+3+ático	PB+2+ático
Más de 20 m.	PB+4+ático	PB+3+ático

2. Tratamiento del Atico.

a) La Planta Atico quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75 % trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas —excluidos los bordes de los patios—, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4,50 metros de altura.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas.

b) También podrá tratarse el Atico mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas —excluidos los bordes de los patios—, con una distancia mínima de 3 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares.

3. Altura libre obligatoria de Planta Baja.

Se regulará conforme a lo establecido en el artículo 199 ap. 3.

4. Vuelo de cuerpos salientes.

a) 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 metros.

b) En los viales de menos de 7 metros de ancho, el límite máximo del vuelo es de 40 cms.

c) 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.

d) 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.

e) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el artículo 210 de las presentes Normas.

Se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren sólo a patios de luces, siempre que estos cumplan con la condición de poder inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura total del edificio pudiendo ser su forma poligonal, y al menos una de sus diagonales ha de tener una longitud igual o superior a 1/2 de la altura.

Art. 254.—Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda, exclusivamente en su modalidad plurifamiliar y unifamiliar adosada.
- Los definidos en el artículo 54 de estas Normas con los números 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

Art. 255.—Condiciones de ordenación en Unidades de Actuación y Planes Especiales.

En las Unidades de Actuación y Planes Especiales en donde la Ordenanza establecida en las fichas correspondientes sea la MC-1, se deberá especificar en la ordenación propuesta, las alineaciones interiores y exteriores y número de viviendas máximo por cada unidad de parcela, así como el resto de los parámetros de la MC-1 y las condiciones establecidas en la correspondiente Unidad de Actuación o Plan Especial.

Capítulo 6.º

ZONA DE ORDENACION ABIERTA (OA)

Art. 256.—Definición y objetivos.

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano y zonas de extensión procedente del planeamiento parcial, en su mayor parte consolidadas y con su edificabilidad agotada, 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 consolida 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.

Art. 257.—Supuesto de aplicación de las Normas OA y Sub-zonas.

1. Supuestos de aplicación.

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

- a) Actuaciones singulares sobre solares.
- b) Renovaciones aisladas de edificios, integrantes o no de un conjunto unitario.
- c) Renovaciones totales de barrios o polígonos de ámbito igual o superior a las 2 Has. de superficie, o que contengan un número igual o superior a las 200 viviendas.
- d) Actuaciones de nueva planta de ámbito análogo al expresado en el anterior párrafo c). En los casos en que estos ámbitos hayan sido expresamente delimitados por el Plan General y sometidos a gestión mediante la figura de Unidades de Actuación en Suelo Urbano, se estará a lo que regulen las Fichas correspondientes a cada Unidad para la aplicación de las presentes Normas OA.

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

2. Definición de Sub-zonas.

La zona abarcada por las presentes Normas de Ordenanza Abierta se divide a su vez en las siguientes Sub-zonas, atendiendo a los distintos grados de intensidad volumétrica: OA-1, OA-2 y OA-3.

Art. 258.—Condiciones de la Ordenación para el supuesto a) de aplicación de las Normas.

1. Parcelación.

La parcela mínima edificable será de 400 m², estableciéndose la condición morfológica adicional de poder inscribir en el interior de la misma un círculo de 15 metros de diámetro.

2. Edificabilidad neta.

El territorio calificado por las presentes Normas, 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:

SUB-ZONA	INDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² techo / m ² suelo)
OA-1	2,20
OA-2	1,50
OA-3	1,00

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.

Art. 259.—Condiciones de la edificación en el supuesto a) de aplicación de las Normas.

1. 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:

1.1. Separación a vial.

El número máximo de plantas permitido en una parcela en función de la distancia de la edifica-



ción al eje del vial o viales a que dé fachada queda establecido en el cuadro siguiente:

N.º PLANTAS	DISTANCIA MINIMA AL EJE DEL VIAL	ALTURA MAXIMA
PB, PB+1	4 metros	7 metros
PB+2	5 metros	10 metros
PB+3	6 metros	13 metros
PB+4	7,50 metros	16 metros
PB+5	10 metros	19 metros
PB+6	12,50 metros	21 metros

1.2. 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 metros.

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 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 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 Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

1.3. 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.

Art. 260.—Condiciones de la Ordenación y Edificación en el supuesto b) de aplicación de las Normas.

Para el supuesto b) de aplicación de las Normas, 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, registradamente 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 m². 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 lo reglamentado en el artículo 259 sobre altura y separaciones, el edificio a sustituir ocupara en alguna o todas sus plantas más del 65 % 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 artículo 258, apartado 2.

Art. 261.—Condiciones de la Ordenación y Edificación en los supuestos c) y d) de aplicación de las Normas.

1. Planeamiento.

En estos supuestos, la actuación requiere la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior cuyo objeto será ordenar la edificación de acuerdo con las Normas establecidas en este capítulo, y en particular en este artículo, a la vez que se garantice el establecimiento de reservas de espacios libres y equipamiento en la proporción y estándares mínimos que en general se regulan en estas Normas y en particular en este artículo. El sistema de actuación de estos PERI, será el de compensación y el ámbito de los mismos será previamente establecido por los órganos de gestión municipales, antes de su tramitación.

2. Ordenanzas de aplicación.

En los Planes Especiales de Reforma Interior sería de aplicación la Ordenanza objeto del presente capítulo. No obstante, podrá razonadamente elegirse cualquiera de las otras ordenanzas contenidas en las presentes Normas si con ello se consigue una mejor ordenación de la pieza, de acuerdo con criterios de integración morfológica y paisajística con el entorno urbano. En todo caso y cualquiera que sea la ordenanza elegida, habrán de cumplirse las condiciones de aprovechamiento y edificación y el valor de los parámetros que se establecen en este artículo.

3. Edificabilidad bruta.

El índice de edificabilidad bruta, aplicado a toda la superficie objeto de actuación es, según que esta se produzca en cualquiera de las Sub-zonas deslindadas a efectos de edificabilidad:

SUB-ZONA	INDICE DE EDIFICABILIDAD NETO SOBRE PARCELA	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO SOBRE TODA LA SUPERFICIE OBJETO DE ACTUACION
OA-1	2,2 m ² t/m ² s	1,20 m ² t/m ² s
OA-2	1,5 m ² t/m ² s	0,80 m ² t/m ² s
OA-3	1 m ² t/m ² s	0,50 m ² t/m ² s

4. Estándares locales mínimos para equipamiento.

Los PERI que se formulen bajo este supuesto c) de aplicación de las Normas OA, establecerán reservas de suelo para equipamiento público en la proporción siguiente:

- Para el suelo libre público: 4 m² suelo/hab.
- Para equipamiento educativo, social y asistencial: 2,5 m² suelo/hab.

Se fijan los siguientes índices mínimos de edificabilidad neta para equipamiento:

- Para instalaciones complementarias de suelo libre público 0,06 m²t/m²s
- Para equipamiento educativo, social o asistencial 0,33 m²t/m²s

Art. 262.—Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda, exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.
- Los definidos en el artículo 54 de estas Normas con los números: 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

Capítulo 7.º

ZONA DE CIUDAD JARDIN (CJ)

Art. 263.—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: en unos casos se trata de la evolución, por densificación y cambio de la tipología edificatoria, de primitivas urbanizaciones turísticas o de colonias de hoteles situadas en el “extrarradio” de la capital, hoy absorbida por el crecimiento urbano. En otro caso se trata de conjuntos que, casi intactos, proceden del desarrollo o adaptación local de las ideas de la “Ciudad Jardín”.

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 a 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.

Art. 264.—Definición de Sub-zonas.

La zona abarcada por las presentes Normas 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-3a, CJ-4, CJ-5, CJ-6 y CJ-7.

Art. 265.—Condiciones de la Ordenación y la Edificación.

1. Edificabilidad neta.

SUB-ZONA	INDICE DE EDIFICABILIDAD NETO
CJ-1	0,50 m ² t/m ² s
CJ-2	0,66 m ² t/m ² s
CJ-3, CJ-3a	0,83 m ² t/m ² s
CJ-4	1 m ² t/m ² s
CJ-5	1,16 m ² t/m ² s
CJ-6	1,50 m ² t/m ² s
CJ-7	2,00 m ² t/m ² s

2. Parcelación.

La parcela edificable para las distintas Sub-zonas se regula del modo siguiente:

SUB-ZONA	PARCELA MINIMA M ²
CJ-1	210
CJ-2	210
CJ-3	250
CJ-3a	600
CJ-4	250
CJ-5	350
CJ-6	500
CJ-7	800

3. Altura edificable y ocupación de suelo.

Para cada una de las diferentes 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	Edificado m²/m²	Para construir n.º de PLANTAS MAXIMAS	Es preciso disponer de una parcela de TAMAÑO PARCELA (m²)	Con una ocupación máxima de OCUPACION MAXIMA %
CJ-1	0,50	PB + 1	210 - 1.200	50
		PB + 2	>1.200	40
CJ-2	0,66	PB + 1	210 - 500	50
		PB + 2	> 500	40
CJ-3	0,83	PB + 1	250 - 750	55
		PB + 2	750 - 1.500	50
		PB + 3	>1.500	45
CJ-3a	0,83	PB + 1	600 - 1.200	50
		PB + 1 + T*	>1.200	45
CJ-4	1	PB + 1	250 - 600	55
		PB + 2	600 - 1.200	50
		PB + 3	>1.200	45
CJ-5	1,16	PB + 1	550 - 1.200	60
		PB + 2	1.000 - 2.000	55
		PB + 2 + ático	>2.000	50
CJ-6	1,50	PB + 2	500 - 1.200	60
		PB + 3	1.200 - 2.500	55
		PB + 3 + ático	>2.500	50
CJ-7	2,00	PB + 2	850 - 1.600	60
		PB + 3 + ático	1.600 - 3.000	55
		PB + 4 + ático	>3.000	50

T* Torreón, planta superior cuya ocupación máxima es del 30 % de la Planta Alta Primera.

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

Altura máxima	N.º de Plantas
Hasta 4,20	PB
Hasta 7	PB+1
Hasta 10	PB+2
Hasta 13	PB+3
Hasta 16	PB+3+ático
Hasta 19	PB+4

Para todas las Sub-zonas, exceptuando las Sub-zonas en donde se admite el Atico, se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas con una altura máxima de cumbre de 2,75 metros, 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, con formación de pérgolas, y con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de dicha cubierta y una altura máxima de 2,70.

4. Tratamiento de Atico.

- a) La Planta Atico quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75 % trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas —excluidos los bordes de los patios—, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4,50 metros de altura.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas.

- b) También podrá tratarse el Atico mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas —excluidos los bordes de los patios—, con una distancia mínima de 3 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, belvederes o similares.

5. Separación a linderos públicos.

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

ALTURA	DISTANCIA A LINDERO PUBLICO
PB+1	3
PB+2	3
PB+3	3,50
PB+3+ático	4,00
PB+4+ático	5,00

Se exceptúan de esta condición en los casos siguientes:

- a) Los edificios sobre parcelas cuya fachada a vial tenga una longitud mayor de 100 metros, en cuyo caso podrán alinearse a vial.
- b) Las parcelas que den fachada a los viales estructurantes de los Planes Parciales, cuya alineación a vial es obligatoria.
- c) 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. En tales casos los edificios sobre dichas parcelas podrán construirse alineados a vial.
- d) 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 el artículo 303 sobre Normas de Edificación “en ladera” con muros e instalaciones complementarios alineadas a vial, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores correspondientes a la presente Ordenanza.

6. Separación a linderos privados.

En todas las Sub-zonas, la separación a linderos privados será como mínimo de 1/2 de la altura total del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

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 Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

7. 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.

En todas las Sub-zonas, la presente Ordenanza puede tener una forma de aplicación que se traduzca en último término en tipología de viviendas unifamiliares, agrupadas o aisladas. Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Sub-zonas de CJ.

8. Ordenanzas de valla.

- a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura máximo.
- b) Parcelas edificadas.
- b-1) Vallas alineadas a vial Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

- b-2) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

9. 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.

Art. 266.—Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Viviendas en sus modalidades plurifamiliar y unifamiliar, aislada y adosada.
- Los definidos en el artículo 54 de estas Normas con los números: 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

Capítulo 8.º

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)

Art. 267.—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.

Art. 268.—Definición de Sub-zonas.

Se establecen cinco Sub-zonas, tituladas UAS-1, UAS-2, UAS-3, UAS-4 y UAS-5, diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación.

Art. 269.—Condiciones de Ordenación.

1. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las Sub-zonas:

SUB-ZONA	EDIFICABILIDAD m ² /m ² s
UAS-1	0,60
UAS-2	0,37
UAS-3	0,30
UAS-4	0,25
UAS-5	0,12

2. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela:

SUB-ZONA	PARCELA MINIMA (M ²)
UAS-1	200
UAS-2	350
UAS-3	600
UAS-4	800
UAS-5	2.000

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 MINIMA (M)
UAS-1	8
UAS-2	10
UAS-3	10
UAS-4	15
UAS-5	25

- c) Exclusivamente en la Sub-zona UAS-1, si existiesen parcelas dentro del Suelo Urbano delimitado, edificadas o vacantes, con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, cuya superficie fuese inferior a la mínima admisible de 200 m², se les aplicarán las siguientes condiciones excepcionales:

- a) La parcela mínima edificable será de 100 m².
- b) Si la longitud de fachada es inferior a los 9 m., se podrá edificar entre medianerías, previo acuerdo mutuo entre colindantes registrado en escritura pública.
- c) 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	OCUPACION
UAS-1	50 %
UAS-2	40 %
UAS-3	30 %
UAS-4	20 %
UAS-5	10 %

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.
- b) No obstante se podrá desarrollar 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 de UAS, para la correspondiente Sub-zona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas:

SUB-ZONA	PARCELA
UAS-1	2.000 m ²
UAS-2	4.000 m ²
UAS-3	6.000 m ²
UAS-4	8.000 m ²
UAS-5	20.000 m ²

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

Art. 270.—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	SEPARACION MINIMA
UAS-1	2 metros
UAS-2	3 metros
UAS-3	3 metros
UAS-4	4 metros
UAS-5	6 metros

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela distante 5,00 m. a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3,00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en el artículo 303 de estas Normas.

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) Las UAS-1, podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.
- b) Para los demás casos, 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.

3. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 198 y 199 ap. 1 de las presentes Normas.

Por encima de la altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación por cubiertas inclinadas cuyas cumbres no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,75 metros contados a partir de la altura reguladora máxima. El espacio resultante bajo estas cubiertas no será habitable y en él sólo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones de las viviendas.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 metros.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

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 metros.

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 el artículo 200 de estas Normas.

6. Ordenanza de valla.

a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura máximo.

b) Parcelas edificadas:

b-1) Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b-2) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de valladas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Art. 271.—Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

— Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada y adosada, y bifamiliar, sólo en las Sub-zonas UAS-3, UAS-4 y UAS-5.

— Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 54 del título II de estas Normas con los números: 2, 3 (exclusivamente anexo a la vivienda o al aire libre) 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

Capítulo 9.º

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

Art. 272.—Definición.

Comprende las áreas que se han desarrollado con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, bien con viviendas aisladas o bien con

viviendas adosadas, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos. En estas áreas el proceso de edificación debe ser mantenido, o en su caso reconducido, en ordenación adosada a fin de que, manteniéndose la relación entre parcelas y viviendas, se consigan ordenaciones claramente referidas a las calles y acordes con la topografía de las zonas.

Art. 273.—Definición de Sub-zonas.

Se establecen dos Sub-zonas, UAD-1 y UAD-2, diferenciadas por sus condiciones de intensidad, edificación y uso.

La Sub-zona UAD-1, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña.

La Sub-zona UAD-2, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su grado más bajo de intensidad y una parcelación de mayor superficie unitaria.

Art. 274.—Condiciones de Ordenación.

1. Parcela mínima.

a) Superficie mínima admisible de parcela:

Sub-zona UAD-1: 100 m²

Sub-zona UAD-2: 210 m²

b) Fachada mínima admisible de parcela:

Sub-zona UAD-1: 6,0 m.

Sub-zona UAD-2: 7,0 m.

2. Ocupación máxima de parcela.

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

Sub-zona UAD-1: 60 %

Sub-zona UAD-2: 45 %

3. Edificabilidad neta.

Sub-zona UAD-1: 1,16 m²t/m²s

Sub-zona UAD-2: 0,52 m²t/m²s

Art. 275.—Condiciones de la Edificación.

1. Ordenanza de valla.

a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura máximo.

b) Parcelas edificadas:

b-1) Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b-2) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos

sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de valladas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2. Retranqueo de fachada.

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Sub-zona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

Sub-zona UAD-1: 3 m.

Sub-zona UAD-2: 4 m.

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

c) En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las "Normas de Edificación en ladera" contenidas en el artículo 303 de las presentes Normas, siempre que se tramiten mediante un Estudio de Detalle cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será para cada Sub-zona:

Sub-zona UAD-1: 15 m.

Sub-zona UAD-2: 20 m.

4. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada Sub-zona:

Sub-zona UAD-1: 3 m.

Sub-zona UAD-2: 5 m.

5. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 198 y 199, ap. 2 de las presentes Normas.

Por encima de la altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación por cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,75 metros contados a partir de la altura reguladora máxima. El espacio resultante bajo estas cubiertas no será habitable y en él sólo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones de las viviendas.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

6. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas de altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 metros.

7. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 200 de estas Normas.

Art. 276.—Edificación conjunta de parcelas.

1. Para las dos Sub-zonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 5.000 m² y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

- Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.
- El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Sub-zona.
- El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle.
- No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.
- Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.
- A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en el artículo 274 de estas Normas.

Art. 277.—Condiciones de uso.

- Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada y Aislada, y Bifamiliar.

— Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 54 del título II de estas Normas con los números: 2, 3 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

— El uso industrial sólo permite en Primera Categoría y exclusivamente en la UAD-1, con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos, la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.

Capítulo 10.º

ZONA DE ORDENACION EN COLONIA Y EDIFICACION TRADICIONAL POPULAR (CTP)

Art. 278.—Definición y objetivos.

Con esta calificación se comprende una serie de conjuntos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, que bajo su diversidad de forma y estilos, presenta una gran similitud en los parámetros de composición interna, lo que permite asimilarlos a un mismo tipo edificatorio que no es otro que el de la vivienda tradicional popular de los núcleos rurales, del cual estos conjuntos son un trasunto a nivel urbano.

Las casas son de una, dos y tres Plantas, medianeras, con alineación a vial rigurosa, con alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando un espacio libre para jardín circundante en unos casos, delantero en otros y, en la mayoría de ellos, para un patio trasero de ventilación y servicio.

Por su procedencia, cabe distinguir dichos conjuntos de la manera siguiente:

- Las llamadas “casas de vivienda” o “casas-mata” con las que se colonizaron los sectores más próximos al casco en el Plan de Ensache del año 29.
- Las colonias de vivienda obrera del último tercio del siglo pasado y primero de este, ubicadas en proximidad con los antiguos asentamientos industriales.
- Los enclaves de arquitectura popular autoconstruida en trance de ser sobrepasados por el crecimiento urbano.
- Promociones públicas de vivienda exclusivamente unifamiliar.

El objeto básico de las Normas de esta zona es mantener estos sectores en el tejido urbano, reconociéndolos en su individualidad y condiciones diferenciales, propiciando en algunos casos un controlado aumento de volumen edificado que, sin pérdida de sus señas de identidad, ofrezca los necesarios incentivos para la revitalización y el mantenimiento.

Art. 279.—Definición de Sub-zonas.

Por su grado de densificación y fundamentalmente por su altura edificable, la zona abarcada por las presentes Normas CTP se divide a su vez en dos Sub-zonas, CTP-1 y CTP-2 y una variante de la primera, la CPT-1a.

Art. 280.—Condiciones de la Ordenación.

1. Parcelación.

La parcela mínima se establece con el criterio de permitir albergar en sus límites, un programa mínimo de vivienda unifamiliar, de acuerdo con la Normativa aplicable y con la regulación del uso de vivienda que contiene este Plan.

Según este criterio, para cada una de las Sub-zonas se fijan las siguientes parcelas mínimas edificables:

SUB-ZONA	PARCELA MINIMA
CTP-1	70 m ²
CTP-2	100 m ²

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano que no cumplan con alguna de las condiciones antedichas y que se encuentren encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima siempre que éstas estuvieran registradas con anterioridad a la aportación inicial de este Plan General.

Asimismo y para ambas Sub-zonas, se fija una parcela máxima edificable de 800 m², excepto para uso público o colectivo. En parcelas superiores a 300 m² 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 y la edificación colindante.

2. Edificabilidad neta.

No se fija edificabilidad neta por no ser un parámetro propio de la regulación según el sistema de alineaciones a vial, 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.

3. Alineaciones.

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación del vial.

En las colonias de “casas-mata” incluidas dentro de la presente Ordenanza, deberá mantenerse la doble alineación: la calle, con la que habrá de alinearse el cerramiento del jardín, y la vivienda, con la que habrá de alinearse el paramento exterior del edificio.

4. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable no excederá en ningún caso de los 15 metros medidos desde la alineación del vial.

5. Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida en Planta Baja será del 100 %. Esta condición y la del apartado anterior, habrá de cumplirse simultáneamente.

La ocupación máxima en Plantas Altas será del 80 %. Excepcionalmente, en parcelas que den fachadas a viales opuestos y cuya profundidad sea inferior a 10 m., la ocupación de todas las Plantas del edificio podrá ser del 100 %.

6. Separación a linderos privados.

La edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre estos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 2 metros.

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.

Art. 281.—Condiciones de la Edificación.

1. Altura edificable.

De acuerdo con la altura edificable la presente ordenanza contempla dos Sub-zonas:

SUB-ZONA	N.º MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE
CTP-1	PB + 1	7 metros
CTP-2	PB + 2	10 metros

2. Vuelo de cuerpos salientes.

El vuelo de cuerpos salientes se regulará conforme a lo estipulado en el artículo 210 de las presentes Normas.

Los balcones volados no necesitarán estar situados a una altura de 3,50 metros con respecto al nivel de la calle, pudiendo proyectarse al nivel del forjado de la Planta Primera.

Art. 282.—Condiciones de adecuación ambiental.

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza.

Art. 283.—Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda: se permiten en todas sus acepciones.
- Los definidos en el artículo 54 de estas Normas con los números 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.
- En la Sub-zona CTP-1a se permitirán exclusivamente los siguientes usos:

Los definidos en el artículo 54 de estas Normas con los números 1 (a y b), 2, 3, 5 y 8 (este último con la limitación del uso comercial al 50 % de la Planta Baja, no permitiéndose dicho uso comercial en Plantas Altas) y 9 al 17 ambos inclusive.

Art. 284.—Condiciones de Ordenación en Unidades de Actuación y Planes Especiales.

En las Unidades de Actuación y Planes Especiales que hayan de desarrollarse mediante la ordenanza CTP, se deberá especificar y justificar en la ordenación propuesta las alineaciones interiores y exteriores y el número máximo de viviendas correspondiente a la parcelación que se propone por cada unidad de manzana, siendo vinculantes el resto de los parámetros de la CTP y las condiciones establecidas en la correspondiente Unidad de Actuación o Plan Especial.

Capítulo 11.º

ZONA DE INDUSTRIA

Art. 285.—Definición y objetivos.

Comprende esta calificación los polígonos procedentes del planeamiento parcial específicamente dedicados a actividades secundarias (industriales y almacenamiento y terciarias, que en su mayor parte conforman la extensa zona industrial de la Vega del Guadalhorce.

Asimismo esta calificación recoge las piezas del Suelo Urbano dedicadas a las antedichas actividades que presentan la suficiente entidad y vigencia como para ser reconocidas y deslindadas como tales dentro de la trama urbana en que se encuentran enclavadas.

Art. 286.—Definición de Sub-zonas.

Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, se distinguen cinco Sub-zonas:

- IND 1: “**Industria en Suelo Residencial**”. Se trata de piezas del Suelo Urbano dedicadas a actividad industrial compatible con viviendas integradas en una trama de uso residencial dominante.
- IND 2: “**Industria Escaparate**”. Zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar importantes fachadas urbanas.
- IND 3: “**Industria pequeña y media**”. Polígonos específicamente industriales caracterizados desde el punto de vista de la Ordenación urbanística por el tamaño de la parcelación, no superior a los 3.000 m².
- IND 4: “**Industria pesada**”. Enclaves o polígonos específicamente industriales caracterizados desde el punto de vista de la Ordenación urbanística por el tamaño de la parcela, superior a los 3.000 m².

Art. 287.—Condiciones de Ordenación y Edificación para la “Industria en Suelo Residencial”.

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 300 m².
- Longitud mínima de fachada: 10 m.

2. Edificabilidad neta máxima: 1,5 m²t/m²s.

3. Alineaciones.

No es necesario que la fachada de la edificación se alinee con la alineación del vial, pues se entiende que aquella deberá adecuarse funcionalmente en su composición arquitectónica, a sus propias necesidades de uso. No obstante, en caso de no alinearse al vial, deberá deslindarse el espacio público viario del privado con elementos de cierre, verjas, arbolado, jardinería, etc., que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

4. Ocupación máxima.

Planta Baja : 100 %
Plantas Altas: 40 %

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 12 metros. Excepcionalmente podrá admitirse —y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate—, una altura máxima de 20 metros, pero sólo en el 15 % de la planta del edificio. (Para torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.)

6. Altura libre de Plantas.

La máxima altura libre de Planta Baja será de 6 m. La altura libre de la Planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m. como mínimo.

7. Separaciones a linderos públicos y privados.

Si la parcela está enclavada en una zona o polígono consolidado o en vías de consolidación en donde la tipología dominante o exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio a construir deberá ser igualmente medianero, con alineación obligatoria a vial.

En los demás casos la alineación a vial no será obligatoria, debiendo cumplirse las condiciones de cercado y deslinde establecidas en el apartado 3 del presente artículo.

La separación a linderos privados será en estos casos de 3 metros como mínimo.

8. Vuelos de cuerpos salientes.

No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial.

9. Condiciones específicas para la Sub-zona IND-1a.

En las parcelas del Suelo Urbano contempladas en este Plan con la calificación IND-1, grafiadas en el plano “A” “Calificación, Usos y Sistemas” con la denominación “IND-1a” regirá el régimen urbanístico que determina la presente Ordenanza mientras permanezca el uso actual. En caso de que tal uso desaparezca —por cambio de titularidad, traslado de industria, etc.—, las parcelas en cuestión podrán destinarse a los usos consignados en el artículo 54 con los números 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

Es decir, se exceptiona expresamente el uso de vivienda.

Art. 288.—Condiciones de uso para “Industria en Suelo Residencial”.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso de industria, exclusivamente en su 1.ª Categoría. Se admite en 2.ª Categoría para edificio industrial exclusivo.
- Los definidos en el artículo 54 de estas Normas con los números 2, 3, 4, 5, 6, 8 (excepto discotecas, salas de fiestas y similares) 13, 15, 16 y 17.

Art. 289.—Condiciones de Ordenación y Edificación en la “Industria Escaparate” (IND-2).

1. Supuestos de aplicación de la presente Ordenanza.

Parte de los terrenos abarcados por la presente Ordenanza se encuentran clasificados por este Plan dentro del Suelo Urbano y el resto dentro del Suelo Urbanizable.

En el primer caso son de aplicación directa los parámetros reguladores de la Ordenación y Edificación que se definen en los apartados siguientes.

En el segundo caso, dichos parámetros serán de aplicación directa sobre el suelo estrictamente zonificado como industrial en el Plan Parcial correspondiente, una vez deslindado el Sistema de Espacios Libres y de dominio público, los servicios de interés público y social, los aparcamientos y el viario, conforme a lo estipulado en el apartado II del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2. **Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1.000 m²
- Fachada mínima al vial principal: 20 metros.

3. **Edificabilidad bruta global.**

A efectos de redacción de Planes Parciales o Especiales se fija una edificabilidad bruta global de 0,764 m²t/m²s.

4. **Edificabilidad neta máxima.**

1,16 m²t/m²s sobre superficie industrial neta.

5. **Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.**

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 10 metros y de 5 metros con respecto a las calles secundarias.

La separación mínima a linderos privados será de 5 metros, salvo que la parcela se encontrara enclavada en una estructura parcelaria medianera, en cuyo caso el edificio habrá de ser igualmente medianero manteniendo la separación a vial o viales expresada anteriormente.

6. **Ocupación máxima de parcela.**

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será del 60 %.

7. **Altura máxima edificable.**

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate, una altura máxima de 20 m.

8. **Altura libre de Plantas.**

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que esta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja y, en general cualquier Planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,50 metros.

9. **Condiciones suplementarias de composición.**

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará, en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

Art. 290.—Condiciones de uso para la “Industria Escaparate” (IND-2).

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso de Industria, exclusivamente en sus 1.ª y 2.ª Categorías.

- Los definidos en el artículo 54 de estas Normas con los números 2, 3, 4 (sólo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 5, 6, 8 (excepto salas de fiestas, discotecas, casinos y similares) 11, 13, 15, 16 y 17.

Art. 291.—Condiciones de Ordenación y Edificación en “Industria pequeña y media” (IND-3).

1. **Supuestos de aplicación de las presentes Normas.**

Se contemplan dos supuestos de aplicación de las presentes Normas en los mismos términos que se describen en el artículo 289, párrafo 1.

2. **Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 500 m².
- Longitud mínima fachada: 10 m.

3. **Parcela máxima.**

A efectos de parcelación y zonificación, en los Planes Industriales que hubieran de redactarse sobre el Suelo Urbanizable Programado, se fija una parcela máxima de 3.000 m².

4. **Edificabilidad bruta global.**

A efectos de redacción de Planes Parciales sobre el Suelo Urbanizable Programado, se fija una edificabilidad de 0,60 m²t/m²s.

5. **Edificabilidad neta máxima.**

1,5 m²t/m²s sobre superficie industrial neta.

6. **Ocupación máxima de parcela.**

Planta Baja : 100 %
Plantas Altas: 40 %

7. **Altura máxima edificable.**

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse —y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate—, una altura máxima de 20 metros.

8. **Altura libre de Plantas.**

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que esta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja y, en general cualquier planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,50 metros.

9. **Separaciones a linderos privados y públicos.**

En los polígonos del Suelo Urbano zonificados con una estructura urbana medianera con alineación a vial, seguirá rigiendo la alineación a vial como pauta de ordenación.

De igual forma, aquellos en los que rigieran unas determinadas condiciones de separación con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan y estuvieran consolidados o en vías de consolidación al amparo de dichas condiciones, seguirán rigiéndose por estas.

En el Suelo Urbanizable Programado regirán las condiciones específicas que marque cada Plan Parcial, pudiendo optar por una ordenación medianera con alineación a vial, o por una ordenación abierta, en cuyo caso la separación mínima a linderos públicos y privados será de 5 metros.

Art. 292.—Condiciones de uso para la “Industria ligera y media” (IND-3).

Se admiten los usos siguientes:

- Uso de industria, exclusivamente en sus Primera, Segunda y Tercera Categorías.
- Los definidos en el artículo 54 de estas Normas con los números 1 (exclusivamente la adscrita para guardería a cada instalación industrial) 2, 3, 4 (sólo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 5, 6, 8 (excepto salas de fiestas, discotecas y similares) 15 y 16.

Art. 293.—Condiciones de Ordenación y Edificación para la “Industria pesada” (IND-4).

Las características de este tipo de industria cuyos volúmenes edificados están singular y funcionalmente vinculados al tipo de actividad y sistema de producción de cada caso concreto, no hace posible establecer unas condiciones de Ordenación y Edificación sistematizadas. El Plan establece sólo unas condiciones de uso y unas condiciones de parcelación —parcela mínima de 3.000 m² para cualquier caso— y, a excepción de los enclaves de “Industria pesada”, ya existentes, prevé la posibilidad de su ubicación en el Suelo Urbanizable no Programado, controlando las características de su implantación y su incidencia en el entorno mediante Programas de Actuación Urbanística.

Art. 294.—Condiciones de uso para la “Industria pesada” (IND-4).

Se admiten los usos siguientes:

- Uso de Industria, exclusivamente en su Cuarta Categoría.
- Los definidos en el artículo 54 de estas Normas con los números 3, 4 (sólo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 6, 8, 15 y 16.

Capítulo 12.º

ZONA COMERCIAL

Art. 295.—Definición y objetivos.

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

Art. 296.—Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

a) **En Suelo Urbano.**

Los parámetros reguladores de la edificación para las parcelas del Suelo Urbano contempladas por el Plan con la presente Ordenanza de Comercial (CO) serán los mismos de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada.

Aparcamiento: 1,80 m.

En las viviendas plurifamiliares, la distribución es únicamente indicativa, pudiendo existir nuevas opciones en la que el aparcamiento y la acera comparten el espacio total de ambos de forma diferente a la aquí propuesta. En las viviendas unifamiliares el ancho de calzada incluye el aparcamiento.

5. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño se entiende libre —peatonal, rodado o mixto—, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el título IV “Normativa General de Urbanización” de estas Normas.
6. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.
7. Las secciones mínimas transversales de las vías locales en suelos industriales y comerciales será de 12 metros incluidos zona de aparcamiento y acera.
8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor al metro.

Art. 302.—Características mínimas de los Servicios Urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el título IV de estas Normas, así como las instrucciones y Pliegos a las que en ella se hace referencia.

Art. 303.—Normas de edificación “en ladera”.

En los sectores calificados para Vivienda Unifamiliar Adosada o de Ciudad Jardín, siempre que se haya de disponer la edificación en terrenos cuya pendiente media natural medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela, sea superior a 30°, serán de aplicación obligatoria las siguientes Normas:

1. La edificación habrá de disponerse exclusivamente en una ladera lateral de la vía: aquella cuyas cotas se sitúen por encima de la rasante de la misma, siendo inedificables las laderas del lateral opuesto, esto es, las situadas a cotas inferiores a la rasante, cuando su pendiente natural sea también superior a 30°.
2. En las laderas edificables serán de aplicación los siguientes preceptos:
 - a) 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.
 - b) La altura del muro indicado en el apartado anterior no será superior a 3,50 m. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de calle en los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.
 - c) Los muros de nivelación de tierras 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 real del terreno. En los demás puntos en el interior de la parcela, los muros de nivelación tampoco alcanzarán altura superior a los 1,5 m. por encima o por debajo del terreno real.

- d) Los muros, y especialmente el de alineación a calle, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.
- e) La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3 metros.
- f) Bajo la cota de nivelación de la plataforma a la que se refiera la edificación, sólo se permitirá el uso de garajes o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie de la parcela.

Capítulo 14.º

DETERMINACIONES GENERALES PARA LOS PLANES ESPECIALES

Art. 304.—Regulación de la Ordenación y Edificación.

El Plan General delimita en el plano “B” de “Régimen de Suelo y Gestión”, a escala 1/5.000, unos ámbitos de Planes Especiales, de Reforma Interior y mejora del Medio Urbano, cuyas determinaciones serán las generales de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, así como las específicas contenidas en sus correspondientes fichas reguladoras. En ellos, así como en las Unidades de Actuación de la Zona Centro, que habrán de ejecutarse mediante Planes Especiales de Reforma Interior, el Plan General define los usos globales, que habrán de concretarse de una manera pormenorizada en el desarrollo de los propios Planes Especiales, que ordenarán el territorio respecto a la Ordenanza u Ordenanzas de Edificación establecidas en las Fichas reguladoras, delimitando y proponiendo las Sub-zonas de la misma ordenanza que se juzguen precisas. En la aplicación de la Zona o Sub-zonas que se propongan será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha Ordenanza contenida en las “Normas del Suelo Urbano” y en las “especificaciones de carácter general” de este Plan de Ordenación.

Capítulo 15.º

NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

Art. 305.—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 o manzana 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: en la línea de fachada de dicha parcela.
- h) Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.
- i) Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.
- j) Anchura de calzada: es la medida lineal de 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.

Art. 306.—Definición de las alineaciones y rasantes.

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

Art. 307.—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 “F”, con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

Art. 308.—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.

Art. 309.—Movimientos de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significa-

tivos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida. Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la arista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la arista exterior de la explanación —línea de coronación de muro—, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

Art. 310.—Alineación de parcela sometida a Ordenación Abierta.

- a) La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a la ordenanza Ordenación Abierta, será la línea de silueta del edificio definida en el plano "F" 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.

Art. 311.—Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

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

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

Art. 312.—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 Plan General 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.
- Rasante de vial en el frente de la parcela.

Art. 313.—Tira de cuerdas.

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

Art. 314.—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.

Art. 315.—Definición de la rasante de un vial.

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos "F" a escala 1/2.000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.
2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto Ordinario de Obras o estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

Art. 316.—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 Plan General de Ordenación Urbana. 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 las normas del Plan General de Ordenación Urbana.
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.

Art. 317.—Vigencia de senderos y caminos peatonales.

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

Art. 318.—Urbanizaciones marginales y núcleos de población.

Será preceptivo por este Ayuntamiento la definición de las alineaciones de estas colonias y núcleos a través de los correspondientes Estudios de Detalle a escala 1/500, manteniendo, consolidando y completando la estructura viaria de estos núcleos.

Art. 319.—Obras fuera de Ordenación.

Las edificaciones o instalaciones afectadas por las alineaciones definidas en el plano "F" del Plan General quedan en situación de fuera de Ordenación, estando sometidos al régimen establecido en el artículo 60 de la Ley del Suelo y a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del presente Plan General.

Art. 320.—Alineaciones en Suelo Urbanizable y unidades de actuación.

Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle podrán adaptar y completar las alineaciones señaladas por el Plan General en los sectores de planeamiento parcial del Suelo Urbanizable Programado y en las unidades de actuación en Suelo Urbano.

Art. 321.—Ampliación y modificación de las alineaciones y rasantes del Plan General.

La modificación o ampliación de las determinaciones efectuadas por este Plan General requerirán la redacción del correspondiente documento de planeamiento que las desarrolle.

A estos efectos cualquier ampliación o modificación de la red viaria o en general del sistema de comunicaciones se formulará a través de los oportunos Planes Especiales que la regule.

Se exceptúan únicamente las vías de acceso interno, pasajes o servidumbres que se determinarán mediante el Estudio de Detalle correspondiente a la manzana o parcela afectada.

Título VI

REGULACION DEL SUELO
URBANIZABLE PROGRAMADO

Capítulo 1.º

DETERMINACIONES GENERALES
DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 322.—Definición y ámbito.

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Programado, los terrenos cuya urbanización se prevé en el Programa de Actuación.

Su delimitación se expresa en el plano "B" de "Régimen del Suelo y Gestión" a escala 1/5.000 y su ordenación en el plano "A" de "Calificación, Usos y Sistemas" a escala 1/5.000.

Art. 323.—Determinaciones.

1. El Plan General regula su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en el capítulo 2.º del título I de estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este título VI, en las Fichas reguladoras de los Sectores y en los planos descritos en el artículo precedente.
2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:
 - a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
 - b) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.
 - c) Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación, mediante la asignación a cada sector de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por el Plan.
 - d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.
 - e) Localización y trazado preferente, con el carácter indicativo que se regula en el artículo 16, capítulo 2, título I, de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, que se representan en el plano "A" de "Calificación, Usos y Sistemas" a escala 1/5.000.
 - f) Asignación, cuando es el caso, de los Sistemas Generales vinculados al desarrollo de cada sector.
 - g) Fijación del aprovechamiento medio de la totalidad del Suelo Programado, y el de cada uno de los sectores, para cada cuatrienio.
 - h) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios, que se expresan en el plano "E" "Infraestructuras Generales".

Art. 324.—Programación.

El Programa de Actuación señala las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el Suelo Urbanizable Programado. En las Fichas del Suelo Urbanizable Programado de las presentes Normas se especifica para cada Plan Parcial su inclusión en el primer o segundo cuatrienio.

El criterio para la inclusión de los planes parciales en el primero o segundo cuatrienio, obedece fundamentalmente, a sus propias condiciones urbanísticas y localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y a la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan, de acuerdo con su propio modelo de crecimiento.

Art. 325.—Zonificación de usos globales e intensidad.

Se prevén los usos globales siguientes:

- a) Desarrollo residencial de Intensidad Alta. (más de 50 viv /Ha).
- b) Desarrollo residencial de Intensidad Media. (entre 30 y 50 viv/Ha).
- c) Desarrollo residencial de Intensidad Baja. (menos de 30 viv/Ha).
- d) Desarrollo industrial y comercial.

Art. 326.—Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. Estas Normas regulan específicamente cada Sector de Planeamiento incorporando una Ficha por cada uno, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en el sector de planeamiento de que se trate tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7 de estas Normas.

2. Los Planes Parciales regularán su Ordenación interior y la disposición de la Edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas y que quedan resumidas en el siguiente cuadro, según las distintas intensidades de desarrollo residencial y salvo las especificaciones particulares contenidas en cada Ficha:

Desarrollo Resid. de Intensidad	Viv/Ha	Edif. bruta	Ordenanzas
Alta	75-50	0,875	MC-3; CJ-7; UAD-1
Media	50-30	0,583	MC-3a; CJ-6; UAD-1
Baja	< 30	< 0,310	CJ-5; UAD-1

En el caso de Campanillas y Churriana, se especifican en las fichas una tipología más acorde con la zona.

3. Cuando un Plan Parcial aplique a su Ordenación interior más de una Ordenanza de la Edificación, por permítterselo expresamente estas Normas, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

Se podrán aplicar toda la gama de ordenanzas más restrictivas, esto es; de menor intensidad de uso, de la misma ordenanza propuesta por el Plan General.

En la aplicación de la ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha ordenanza contenidos en las propias "Normas del Suelo Urbano" (volumen, ocupación, altura, separación a linderos, etc.) y en las "especificaciones de carácter general" de este Plan General.

4. En determinados sectores de Planeamiento Parcial se obliga a disponer los edificios alineados a vial en los ejes viarios de carácter estructurante, que serán todos aquellos que han quedado diseñados en las piezas de Suelo Urbanizable Programado en el plano "A" de "Calificación, Usos y Sistemas".
5. A los efectos de ordenación urbanística interna de los Sectores de Planeamiento, se considerarán inedificables los terrenos con pendiente superior al 75 %.

Art. 327.—Edificabilidades y usos.

Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos dominantes y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el artículo 162 de estas Normas.

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

Sólo en el caso de Torremolinos, se permite un exceso con respecto al número de viviendas especificado en las Fichas, del 35 % exclusivamente en tipologías de apartamentos turísticos, entendiéndose por tales aquellas viviendas que tengan una superficie inferior a 60 m² construidos y un máximo de dos dormitorios. No obstante nunca se podrá superar el techo máximo edificable propuesto en las correspondientes Fichas.

Art. 328.—Estándares para Sistemas Locales.

En determinados sectores de Suelo Urbanizable Programado se establecen, bien en la Ficha reguladora o en los Planos del Plan General (plano "A" de "Calificación, Usos y Sistemas"), reservas de superficie para sistemas locales (viario, zonas verdes o equipamiento) que deberán respetarse como mínimos.

Cuando no se indican reservas, o las indicadas son inferiores a las que corresponda por aplicación del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, deberá reservarse al menos la superficie que regula este último, que tendrá en todo caso la consideración de mínimo absoluto.

Art. 329.—Vialidad y aparcamiento.

1. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los apartados siguientes.
2. Los Planes Parciales garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios, al menos para los servicios de emergencia.

3. Los Planes Parciales prevenirán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y observarán las condiciones previstas en el artículo 7 del mismo y en el capítulo 5.º del título II de estas Normas.
4. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las siguientes:
 - a) Para desarrollo urbano de Intensidad Alta:
 - Vivienda unifamiliar : Ancho calzada: 6,00 m.
Ancho acera : 2,00 m.
 - Vivienda plurifamiliar: Ancho calzada: 7,00 m.
Ancho acera : 3,50 m.
Aparcamiento: 1,80 m.
 - b) Para desarrollo urbano de Intensidad Media:
 - Vivienda unifamiliar : Ancho calzada: 6,00 m.
Ancho acera : 2,00 m.
 - Vivienda plurifamiliar: Ancho calzada: 7,00 m.
Ancho acera : 2,50 m.
Aparcamiento: 1,80 m.
 - c) Para desarrollo urbano de Intensidad Baja:
 - Vivienda unifamiliar : Ancho calzada: 6,00 m.
Ancho acera : 2,00 m.
 - Vivienda plurifamiliar: Ancho calzada: 6,00 m.
Ancho acera : 2,50 m.
Aparcamiento: 1,80 m.

En las viviendas plurifamiliares, la distribución es únicamente indicativa, pudiendo existir nuevas opciones en la que el aparcamiento y la acera compartan el espacio total de ambos de forma diferente a la aquí propuesta.

En las viviendas unifamiliares el ancho de calzada incluye el aparcamiento.

5. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño se entiende libre —peatonal, rodado o mixto—, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el título IV “Normativa General de Urbanización” de estas Normas.
6. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.
7. Las secciones mínimas transversales de las vías locales en suelos industriales y comerciales será de 12 metros incluidos zona de aparcamiento y acera.
8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor de 1 metro.

Art. 330.—Características mínimas de los servicios urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el título IV de estas Normas, así como las instrucciones y pliegos a las que en ella se hace referencia.

Art. 331.—Normas de edificación “en ladera”.

En los sectores de Suelo Urbanizable calificados para Vivienda Unifamiliar Adosada o de Ciudad Jardín, siempre que se haya de disponer la edificación en terrenos cuya pendiente media natural medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela, sea superior a 30°, serán de obligatorio cumplimiento las normas de edificación en ladera cuyo régimen es el especificado en el artículo 303 de las presentes Normas.

Título VII

REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Capítulo 1.º

DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 332.—Definición.

Se clasifica como Suelo Urbanizable no Programado aquellos terrenos no contemplados en las previsiones del Programa, que el Plan declara aptos, en principio, para ser urbanizados y que podrán ser objeto de urbanización mediante la formulación de Programas de Actuación Urbanística y, en desarrollo de los mismos, de Planes Parciales de Ordenación.

La delimitación de estos suelos se contienen en el plano "A" "Calificación, Usos y Sistemas" a escala 1/5.000.

Art. 333.—Sujeción al Plan General.

En la formación de los Programas de Actuación Urbánística deberán tenerse en cuenta tanto las previsiones contempladas en este capítulo, como a las restantes determinaciones de este Plan sobre sistemas, protección de la naturaleza y de los bienes culturales o de cualquier otra índole.

Art. 334.—Determinaciones de carácter general sobre Suelo Urbanizable no Programado.

1. Este Plan General prevé para el Suelo Urbanizable no Programado las siguientes determinaciones:
 - a) La delimitación de las áreas en que se divide el Suelo Urbanizable no Programado. La citada delimitación implica asimismo la determinación de la magnitud de la actuación.
 - b) El señalamiento de los usos, intensidad de los mismos y su grado de interrelación, a cuyo efecto se distinguen cuatro tipos.
 - c) Previsión de reservas para dotaciones, servicios y equipamientos.
 - d) Exigencia de cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio resultante de cada actuación.
 - e) Circunstancias relativas a la red viaria y al transporte de la actuación.
 - f) Exigencias mínimas respecto a las redes de servicios.
 - g) Otras obligaciones a contener en el Programa de Actuación Urbanístico.

La Ficha de características del Suelo Urbanizable no Programado especifica, particular e individualmente para cada área en que se divide este suelo, las previsiones del Plan General que le son de aplicación.

2. Las bases del concurso para la formulación del Programa de Actuación Urbanística deberán respetar las determinaciones establecidas en este capítulo, así como las previsiones particulares concretadas en las Fichas de cada área, que tendrán el carácter de mínimas. No obstante y sin perjuicio de la función concretizadora que les corresponda, podrán señalar previsiones de distinta naturaleza.

Las bases del concurso igualmente contendrán una regulación pormenorizada de los usos susceptibles y del desarrollo tipológico de cada actuación en adecuada correspondencia con lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

Art. 335.—Usos, intensidad y grado de interrelación.

En atención al uso previsto para el Suelo Urbanizable no Programado, de la intensidad del mismo y del grado de interrelación o compatibilización entre los mismos, el Plan General establece cuatro tipos dentro de esta categoría de suelo, a saber: residencial, comercial, industrial y mixto. A su vez, dentro del tipo residencial se establecen cinco subtipos.

El Plan General prevé un determinado desarrollo tipológico de la edificación para cada uno de los subtipos residenciales. Así, los subtipos I y II tendrán mayoritariamente un desarrollo unifamiliar. Los subtipos IV y V lo serán fundamentalmente en tipología plurifamiliar, siendo en el subtipo III de carácter mixto unifamiliar y plurifamiliar, salvo la mayor precisión que para este subtipo establezca la Ficha de características de la actuación de que se trate.

En el cuadro que figura a continuación se refieren los contenidos propios de los tipos citados, entre los que destacan los siguientes elementos:

	Subtipo		U. Dominante	U. Compatible	U. Prohibido
Residencial	I	≤ a 0,175 m²t/m²s	Vivienda	los núms.	Industria
Residencial	II	de 0,175 a 0,23 m²t/m²s	Vivienda	4, 5, 7, 8,	Categoría
Residencial	III	de 0,24 a 0,35 m²t/m²s	Vivienda	9, 10, 11,	2.ª, 3.ª y 4.ª
Residencial	IV	de 0,36 a 0,45 m²t/m²s	Vivienda	13, 14, 16	
Residencial	V	de 0,46 a 0,65 m²t/m²s	Vivienda	y 17 del art. 55	
Comercial		≤ a 0,60 m²t/m²s	Comercial	Núms. 4, 8, 11, 12 y 16 del art. 55	Industria Categoría 2.ª, 3.ª y 4.ª
Industrial		≤ a 0,40 m²t/m²s	Industria	Núms. 4, 5, 8, 11, 12, 16 del art. 55	Vivienda
Mixto		de 0,24 a 0,35 m²t/m²s	Vivienda e Industria	Los ya citados según zonificación del P.A.U.	Industria Categoría 4.ª

- a) El carácter del uso, bien sea dominante, compatible y prohibido, según la propia definición contenida en el artículo 55 del Plan General. En todos los casos se entienden incluidos en la regulación de usos los de carácter complementario, según define igualmente el Plan General en el artículo 55.
- b) La intensidad del uso, con respecto al cual el Plan General señala un marco dentro de cuyos límites habrá de formularse el Programa de Actuación Urbanística.

Art. 336.—Reservas para dotaciones, servicios y equipamientos.

Las superficies de suelo destinados a reservas para dotaciones, servicios y equipamientos previstos por el Plan General en esta categoría de suelo son, con carácter mínimo, los que procedan por aplicación del anexo del Reglamento de Planeamiento o la intensidad de los diferentes usos con arreglo a las previsiones del Programa de Actuación.

Las bases del concurso para la formulación del P.A.U. podrán aumentar los suelos para reservas, así como exigir que la obligación se extienda a la construcción de determinadas edificaciones para servicios y equipamientos.

Los adjudicatarios del concurso o los interesados en la formación de un P.A.U., podrán asimismo ofertar mayores espacios para dotaciones, servicios y equipamientos que los previstos en este Plan General o en las bases del concurso. Asimismo podrán contraer obligaciones en orden a la ejecución de edificaciones destinadas a dichos usos.

Art. 337.—Cesión del aprovechamiento de la actuación.

El Plan General contempla la exigencia de cesión al Ayuntamiento o entidad urbanística actuante del 10 por 100 del aprovechamiento medio resultante de cada actuación. Esta cesión, que tiene carácter de mínima, podrá ser sustituida por otras mayores obligaciones, si así constare en el acuerdo aprobatorio de las bases del concurso.

Art. 338.—Red viaria y de transporte.

El Programa de Actuación Urbanística que desarrolle un área de Suelo Urbanizable no Programado garantizará la conexión viaria de la misma con los elementos del sistema general viario en la forma que determinen las bases del concurso.

Igualmente establecerá las oportunas previsiones de transporte colectivo desde esta actuación a las líneas de transporte público existentes.

Art. 339.—Redes de servicio.

Cada actuación en Suelo Urbanizable no Programado ha de prever el establecimiento y ejecución de las redes de servicios para uso de las actividades que en la misma se asienten, de conformidad con la intensidad que resulte y con arreglo a la Normativa de urbanización de este Plan General, salvo las mayores exigencias que se plasmen en las bases del concurso.

La implantación de dichos servicios lo será hasta el punto de ingerencia o enganche de las redes generales, que sean capaces de dotar este área del servicio requerido.

Art. 340.—Otras obligaciones a contener en el Programa de Actuación Urbanística.

Las bases del concurso para la formación del P.A.U. podrán establecer otras normas u obligaciones que deberán asumir los adjudicatarios del concurso en atención del destino de la actuación o de la relación entre ella y el Suelo Urbano o Urbanizable Programado, aún cuando tales obligaciones hayan de ejecutarse fuera del ámbito de la actuación de que se trate.

A los efectos de determinar las cargas y obligaciones a que hace referencia este artículo, las bases del concurso para la formulación del Programa de Actuación Urbanística ponderarán la cuantía y magnitud de aquellos en función del aprovechamiento de que sea susceptible la actuación y de las cargas provenientes de la sustitución de la cesión del 10 por 100 en los casos en que así proceda, de forma que, en todo caso, se asegure la rentabilidad económica de la actuación.

Entre estas obligaciones el Plan General y para áreas determinadas, exige la obtención y cesión de parte de los elementos de los sistemas generales de la estructura general y orgánica del territorio, haciendo expresa mención en las Fichas correspondientes del elemento o parte del sistema general asignado.

Art. 341.—Declaración de utilidad pública y necesidad de los terrenos.

La aprobación de un Programa de Actuación Urbanística, implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de actuación de los terrenos a los efectos de expropiación forzosa en los términos previstos en la legislación urbanística.

Art. 342.—Limitaciones del Suelo Urbanizable no Programado.

En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no Programado estarán sujetos a las limitaciones previstas en el artículo 85 de la Ley del Suelo y demás que resulten de estas Normas.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley del Suelo, será de aplicación a esta categoría de suelo el concepto de núcleo de población definido en el título VIII, Suelo no Urbanizable de estas Normas.

Art. 343.—Conservación de la obra de urbanización y dotaciones.

Salvo que las bases del concurso expresaran otra cosa, los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de un Programa de Actuación Urbanística quedarán sujetos a la obligación de conservar las obras de urbanización y a mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, a cuyo efecto se integrarán en una entidad de conservación.

Título VIII REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1.º**DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE****Art. 344.—Definición.**

Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos que, en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajísticos, ecológico o de otra naturaleza o por razón del modelo territorial elegido, el Plan General clasifica dentro de esta categoría, al objeto de evitar el proceso de urbanización del mismo, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.

El ámbito del Suelo no Urbanizable queda delimitado en el plano "C" a escala 1/10.000 de este Plan General, y su deslinde con el Suelo Urbano y Urbanizable queda expresado a mayor escala en el plano "A" a escala 1/5.000.

Art. 345.—Limitaciones.

El Suelo no Urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas Normas del Plan General y a las limitaciones que con carácter general señala el artículo 86 de la Ley del Suelo.

Art. 346.—Construcciones autorizadas.

En esta categoría de suelo no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Podrán autorizarse, no obstante, siguiendo el procedimiento del artículo 43.3 de la Ley del Suelo, instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social, exclusivamente para los usos religiosos, culturales, deportivo y sanitario, siempre que quede acreditada la utilidad pública o interés social que preside su función, y se demuestre que hayan de emplazarse necesariamente en medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Art. 347.—Adaptación de las edificaciones al ambiente.

Las construcciones autorizables en esta categoría de suelo deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran emplazadas, a fin de no alterar la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

Art. 348.—Parcelación.

Con arreglo al artículo 94 de la Ley del Suelo se reputará ilegal toda parcelación urbanística en esta categoría de suelo.

Las parcelaciones agrícolas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Ley para la Reforma y Desarrollo Agrario, debiendo quedar reflejado en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre la misma si su dimensión pudiera dar lugar a la formación de núcleos de población de acuerdo con lo especificado en las presentes Normas.

Art. 349.—Núcleo de población.

1. A los efectos del artículo 86 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Planeamiento, se consideran núcleos de población los lugares donde concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

- a) Lugares que cuenten con accesos señalizados exclusivos, con nuevas vías de tránsito rodado interior.
- b) Lugares en los que existan realizadas conducciones de agua potable, alcantarillado y electrificación con acometidas individuales por parcelas y con captación y transformación común a todas ellas, que no estén previstas en Plan o Proyecto alguno.
- c) Lugares en los que existan edificaciones sociales, deportivas, de ocio y recreo para uso de los propietarios de posible parcelación, en contradicción con las determinaciones de este Plan.
- d) Lugares próximos a núcleos de población, donde se realicen aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y, no estén amparados en Plan de Ordenación o Proyecto de Urbanización.
- e) Con carácter general, se considerará núcleo de población cuando en un círculo de superficie igual a tres hectáreas, centrado en cualquiera de las viviendas preexistentes, haya más de cuatro viviendas.

2. En atención a ello, no podrá autorizarse la construcción de vivienda unifamiliar, cuando por aplicación del punto anterior, en el lugar donde se solicita licencia, concurren una o más de las circunstancias descritas.

Art. 350.—Planeamiento Especial.

En desarrollo para las previsiones de este Plan General para el Suelo no Urbanizable, se definen los siguientes Planes Especiales:

- Carretera los Montes.
- Limonero - Concepción.
- Tassara.
- Monte Victoria - Seminario.
- Caleta Alta.
- Puerto de la Torre.

cuyos ámbitos quedan definidos en el plano "B" a escala 1/5.000 y "C" a escala 1/10.000, cuya finalidad se especifica en las fichas correspondientes al Suelo no Urbanizable.

Además de estos Planes Especiales, podrán redactarse en el transcurso de la gestión del Plan General otros Planes Especiales para la ejecución directa de las obras de infraestructuras básicas relativas a comunicarse, abastecimiento de agua, suministro de energía, saneamiento y la realización de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio localizadas en este suelo y actuaciones de interés público que hubiere de realizar la Administración no previstas en este Plan.

Art. 351.—Clases de Suelo no Urbanizable.

En Suelo no Urbanizable, y para la determinación del régimen aplicable en cada circunstancia, se distinguen dos clases:

- 1) Suelo no Urbanizable especialmente protegido.
- 2) Suelo no Urbanizable simple.

Art. 352.—Normativa específica.

Las Normas contenidas en los capítulos siguientes del presente título constituyen el régimen específico aplicable a cada una de las clases de Suelo no Urbanizable mencionados en el artículo anterior.

Capítulo 2.º

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

Art. 353.—Definición.

Constituyen el Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido aquellos suelos que, por la valoración que el Plan hace de ellos, deban ser objeto de una protección especial y en consecuencia habrán de ser destinados a determinadas actividades o a mantener las existentes. En cualquier caso, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se protege.

Art. 354.—Modalidades.

El Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido se subdivide a su vez en las siguientes modalidades, en razón del régimen aplicable:

- a) Agrícola de regadío.
- b) Forestal.
- c) Recursos hidráulicos.
- d) Protección ecológica.
- e) Protección Histórico-Artística, Arqueológica y Paisajística.
- f) Protección y mejora del medio rural.

Art. 355.—Agrícola de regadío.

1. Definición.

Se califica como tal el que por razón de su naturaleza, destino o situación debe protegerse para potenciar su riqueza productiva. Para demostrar su condición de regadío tanto para los suelos que actualmente lo son como para los que eventualmente pudieran incorporarse, habrán de contar al menos con los siguientes documentos:

- Certificado de Técnico competente en el que se definiría lo siguiente: Caudal disponible en estiaje, descripción del regadío, sistema utilizado e instalaciones existentes.

- Certificado de la Delegación de Hacienda en el que se acredite su inscripción en el catastro de rústica como “regadío” sujeto a la contribución correspondiente. En caso de nueva incorporación al regadío habrá de acreditarse el correspondiente certificado de Alta en el catastro.

En ningún caso se considerarán regadíos a fincas que no tengan caudal de agua disponible de al menos 0,2 litros por segundo y hectárea si el riego es “por goteo” o por 0,8 litros por segundo y hectárea si es “por aspersión” y 1,5 litros por hectárea si se riega “por inundación”.

2. Condiciones de edificación.

- 2.1. Tipología de la edificación: Las construcciones que se autoricen han de responder al concepto de edificación aislada.
- 2.2. Parcela mínima: 5.000 m².
- 2.3. Distancia mínima entre edificaciones: 50 metros.
- 2.4. Distancia mínima a linderos privados: 15 metros.
- 2.5. Altura máxima: 7 metros.

3. Condiciones de uso:

Siempre que se respeten las condiciones establecidas en el apartado anterior, se permiten los siguientes usos:

- Vivienda familiar.
- Los usos agrícolas en toda su extensión.
- Almacenes de productos agrícolas desde su recolección hasta su traslado para la comercialización.
- Establos para animales de labor y/o los que pasten en la finca.
- Los usos complementarios, entendiéndose por aquellos los que sirven de apoyo y soporte de la actividad, como las industrias de transformación de productos agrarios, directamente ligadas a la explotación, previa declaración de utilidad pública, así como los almacenes, silos, graneros, granjas, etc.

Art. 356.—Forestal.

1. Definición.

Se califican como suelo forestal aquellos suelos que están destinados a esta actividad o los que siendo susceptibles de ser dedicados a ella, debieran ser replotados. Ambas modalidades se grafían en el plano “C” de escala 1/10.000.

2. Condiciones de edificación.

- 2.1. Tipología de la edificación: edificación aislada.
- 2.2. Parcela mínima: 40.000 metros cuadrados.
- 2.3. Distancia mínima entre edificaciones: 200 metros.
- 2.4. Distancia mínima a linderos: 50 metros.
- 2.5. Altura máxima: 7 metros.

3. Condiciones de uso.

Siempre que se respeten las condiciones establecidas en el apartado anterior, se permiten los siguientes usos:

- Vivienda familiar.
- Uso de camping: para la ubicación de este uso se requerirá la previa declaración de interés público y social de la instalación, tramitándose en su caso mediante un Plan Especial en el que se contemplen la incidencia de su implantación sobre el territorio, así como la justificación de la dotación de los servicios necesarios.

- Los usos complementarios, entendiéndose por aquellos los que sirven de apoyo y soporte a la actividad, como las industrias de transformación maderera y similares, así como los almacenes, granjas, establos...

Art. 357.—Protección de Recursos Hidráulicos.

1. Definición.

Se define como tal el terreno incluido en el Suelo no Urbanizable, que por las características hídricas del subsuelo debe protegerse especialmente.

2. Condiciones de uso.

Esta categoría de Suelo no Urbanizable queda sujeta a la prohibición de construir. No obstante el Plan Especial de Protección que se formule en desarrollo del Plan General, podrá prever instalaciones de esparcimiento y recreo público. En todo caso, no se autoriza sobre el suelo así calificado, uso alguno que pueda suponer deterioro, daño o merma de la riqueza natural que se quiere proteger.

3. Régimen de aplicación y planeamiento especial.

Quedan comprendidos dentro de esta calificación el área denominada Los Manantiales, que a su vez serán objeto de Plan Especial de Protección que contendrán las medidas oportunas de protección y defensa de la riqueza natural que se preserva conforme a sus características propias.

Art. 358.—Suelo de Protección Ecológica.

1. Definición.

Se denominan así los enclaves de Suelos no Urbanizables que el Plan General expresamente prevé por razón de las características naturales del suelo o por la especificidad e importancia de su fauna y flora.

2. Condiciones de uso.

Los Suelos clasificados como no Urbanizables de Especial Protección Ecológica son inedificables a todos los efectos, permitiéndose, no obstante, las edificaciones existentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan. Quedan asimismo expresamente prohibidas todo tipo de actividades que pongan en peligro o signifiquen merma, daño o perjuicio de la fauna y flora o contribuyan a modificar las características del suelo.

3. Régimen de aplicación y planeamiento especial.

Quedan comprendidos dentro de esta calificación las áreas correspondientes al Monte San Antón y La Isla, que serán objeto de Plan Especial de Protección a fin de garantizar, mediante el establecimiento de las medidas oportunas, la pervivencia y no degradación de la riqueza natural y medioambiental que se protege.

Art. 359.—Suelo de Protección Histórico-Artística, Arqueológica y Paisajística.

Comprende esta categoría de Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido los enclaves emplazados en esta clase de suelo donde existen construcciones o edificaciones de carácter histórico artístico o susceptibles de declaración

monumental, restos arqueológicos o parajes, perspectivas o paisajes de reconocido valor.

Los suelos comprendidos en esta calificación quedan sujetos al régimen definido en los artículos 103 a 106 de las presentes Normas.

En desarrollo de las previsiones del Plan General, se formularán los Planes Especiales de Protección de la carretera de La Cala y el Tell Fenicio de Guadalmar.

Art. 360.—Protección y mejora del medio rural.

1. Definición.

Comprende los terrenos delimitados gráficamente en el Plan General que se ha desarrollado sin Plan Parcial o sin cumplir las condiciones en cuanto a cesiones o urbanización y que por sus características específicas son zonas que requieren un cuidadoso estudio, a fin de deslindar estrictamente el Suelo no Urbanizable de las zonas consolidadas con avanzado estado de la parcelación e incluso edificación clandestina. Excepcionalmente, el Plan Especial podrá considerar la procedencia de legalizar ciertas situaciones siempre que ello no repercuta en el interés general, y se cumplan las obligadas condiciones de urbanización y cesión a establecer por el propio Plan Especial.

2. Régimen de aplicación y planeamiento especial.

Las áreas que a continuación se citan, en desarrollo de las previsiones de este Plan General, deberán ser objeto de regulación específica a través de Planes Especiales de Protección.

Dichas áreas son:

- Marginales de la cuenca media del Arroyo Jaboneros.
- Carretera de Olías.
- San Isidro.
- Núcleos del Río Campanillas.

Capítulo 3.º

SUELO NO URBANIZABLE SIMPLE

Art. 361.—Definición.

Por exclusión, se definen como Suelo no Urbanizable simple todos los terrenos que no se encuentren enclavados dentro de las categorías mencionadas en el capítulo anterior, y que están sujetos al régimen jurídico uniforme propio del Suelo no Urbanizable.

Según se desprende del plano "C" a escala 1/10.000, el Suelo no Urbanizable simple coincide con aquel cuya actividad productiva es la de cultivo de secano.

Art. 362.—Condiciones de edificación.

- 1.º Tipología de la edificación: edificación aislada.
- 2.º Parcela mínima: 25.000 metros cuadrados.

- 3.º Distancia mínima entre edificaciones: 150 metros.
- 4.º Distancia mínima a linderos privados: 15 metros.
- 5.º Altura máxima: 7 metros.
- 6.º Máxima ocupación de suelo en el uso recreativo, incluido su zona de aparcamiento, será un 1/25 de la superficie de la parcela.

Art. 363.—Condiciones de uso.

Respetando las condiciones establecidas en el artículo precedente se autorizan los siguientes usos:

- Vivienda familiar.
- Los usos agrícolas del suelo, que tendrán la consideración de uso principal.
- Los usos complementarios entendiéndose por tales los que sirven de apoyo y soporte de la actividad principal.
- Se admiten además usos recreativos en la modalidad de ventas e instalaciones análogas, exclusivamente.

Capítulo 4.º

REGULACION DE CAMINOS

Art. 364.—Definición y régimen.

Las vías de servicio, o de carácter complementario de actividades implantadas en Suelo no Urbanizable que habitualmente no tienen ancho mayor de seis metros y sus pavimentos los son del tipo económico (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones hidráulicos de escaso espesor).

Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

Art. 365.—Licencia.

1. De conformidad con el artículo 27 de estas Normas, la apertura de caminos está sujeta a licencia municipal.
2. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el Suelo no Urbanizable. La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración, por lo que quedan exceptuados de este requisito.
 - b) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.
 - c) La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

Título IX
LISTADO DE PLANES ESPECIALES
DE REFORMA INTERIOR

P.E.R.I.:

Centro:

- C-1 Convento del Carmen.
- C-2 Perchel norte.
- C-3 Barrio Alto (Biedmas).
- C-4 Manzana Los Cristos.
- C-5 Lagunillas.
- C-6 Parras.
- C-7 Olletas.
- C-8 Cementerio San Miguel.
- C-9 Capuchinos.

Litoral Este:

- LE-1 San Telmo.
- LE-2 Las Cuevas.
- LE-3 Miraflores de El Palo.

Prolongación:

- R-1 Bailén.
- R-2 Antiguo Cuartel de la Trinidad.
- R-3 Domingo Savio.
- R-4 Bresca.
- R-5 Carlos Haya.

Litoral Oeste:

- LO-1 El Bulto.
- LO-2 La Princesa.

Puerto de la Torre:

- PT-1 Fuente Alegre.
- PT-2 Chaparral.

Torremolinos:

- TO-1 Carihuela.
- TO-2 Calvario.
- TO-3 Camping Los Alamos.
- TO-4 Las Velas.

P.E.R.I. C-1: CONVENTO DEL CARMEN.

Este P.E.R.I. se sitúa en la manzana del convento del Carmen. Tiene como objetivos:

Recuperar el convento eliminando sus añadidos y dejando al descubierto sus fachadas y espacios libres. El espacio recuperado deberá permitir su neutralización para usos públicos y de reequipamiento de los barrios colindantes. A su vez el P.E.R.I. deberá ordenar, y a ser posible, dar alternativas al Mercado Municipal del Carmen que interfiere la prolongación de la calle.

P.E.R.I. C-2: PERCHEL NORTE.

El actual Plan Especial de reforma interior Trinidad-Perchel se declara expresamente subsistente en todo aquello que no fuese contradictorio con las determinaciones del Plan General. Este Plan General respeta el conjunto de sus previsiones a excepción de su Ordenanza de Edificación y uso del suelo, que queda sustituido por las normas específicas de la zona centro de este Plan General y el ámbito

UNIDADES DE ACTUACION DE LA ZONA CENTRO				CONDICIONES DE GESTION						CONDICIONES DE ORDENACION		
Identif.	NOMBRE DE LA UNIDAD	Superficie de la unidad	Superficie de suelo edific.	Sistema actuac.	CESIONES			OTRAS CESIONES		Esta unidad requiere la redacción de	Ordenanza aplicación	OBJETIVO Y CONDICIONES
					Escolar	Jardin	Viario	Social	10 % AP Medio			
C.1	ALINEACION PASILLO DEL MATADERO	325,5	265	COM			87,5			PERI y PR	centro	Corrección de las alineaciones con retranqueo del edificio para la mejora de la circulación rodada.
C.2	ALINEACION C/. TOMAS HEREDIA	555	494	COM			61			PERI y PR	centro	Corrección de la alineación con retranqueo del edificio para la mejora de la circulación rodada.
C.3	APARCAMIENTO EN PLAZA DE ARRIOLA	2.260	1.630	COOP			630			PERI y PR	centro	Esta U.A. se destina a uso de aparcamientos en edificio exclusivo. Será necesario el estudio del tráfico en el área circundante, con el fin de clarificar las posibles incidencias del aparcamiento. Iniciativa Pública.
C.4	APERTURA C/. OLOZAGA - C/. MARQUES	320	240	COOP			80			PERI y PR	centro	Regulación y ordenación de la manzana delimitada por las calles Olózaga, c/. del Marqués, c/. Sebastián Souvirón y Plaza Arriola. Permitiendo el acceso rodado desde c/. Olózaga hasta su desembocadura en el Pasillo de Santa Isabel, así como la apertura de c/. Agujero. Iniciativa Pública.
C.5	REGULARIZACION DE LA MANZANA EN LA CALLE MARQUES	1.380	830	COOP			550			PERI, PU y PR	centro	Regularización de la manzana delimitada por las calles del Marqués, Olózaga, el Agujero y Camas. Permitiendo el tráfico desde calle Olózaga hasta su desembocadura en el Pasillo de Santa Isabel. Iniciativa Pública.
C.6	APERTURA DEL PASAJE MESON DE LA VICTORIA	355	204	COOP						PERI, PU y PR	centro	Apertura del Pasaje Mesón de la Victoria, descubriendo la fachada del Mesón, actualmente usado como Museo de Artes Populares. A su vez permite higienizar la manzana con fachada a c/. Agujero al dimensionar más racionalmente la misma y permitirle mayor extensión de fachadas exteriores. Iniciativa Pública.
C.7	APERTURA DE C/. ZEGRI ENTRE C/. ALCAZABILLA Y C/. GRANADA	750	260	COOP		313	177			PERI, PU y PR	centro	Mejora de la circulación por la parte este del casco Histórico. Iniciativa Pública.
C.8	APERTURA ENTRE C/. DON RODRIGO Y C/. MARQUES DE VALDECAÑAS	4.212	1.260	COOP		340	1.520			PERI y PU	centro	Apertura de nueva calle que una Molinillo del Aceite con c/. Carmelitas que permita el tráfico rodado. Construcción de un aparcamiento subterráneo de iniciativa municipal. Mantenimiento del aparcamiento existente de 1.092 m². Iniciativa Pública.
C.9	MANZANA LLANO MARISCAL C/. CARMELITAS	2.692	2.005	COM		63	622			PERI y PU	centro	Cambio de alineaciones para obtener un mayor espacio libre al mismo tiempo que se higieniza el Llano del Mariscal.
C.10	REORDENACION MANZANA C/. REFINO Y C/. NEGROS	9.340		COOP						PERI y PU	centro	Regularización y ordenación de la manzana, posibilitando la rehabilitación y edificación de viviendas, creándose al mismo tiempo espacios interiores libres. Iniciativa Pública.
C.11	REORDENACION MANZANA C/. NEGROS Y GARCILASO DE LA VEGA	10.520	5.720	COOP		2.840	1.590			PERI, PU y PR	centro	Regularización y ordenación de la manzana, posibilitando la realización y edificación de viviendas, creándose al mismo tiempo espacios interiores libres. Iniciativa Pública.
C.12	REORDENACION MANZANA C/. GARCILASO DE LA VEGA Y C/. CHAVES	6.050	4.845	COOP		395	810			PERI, PU y PR	centro	Regularización y ordenación de la manzana, posibilitando la rehabilitación y edificación de viviendas. Iniciativa Pública.
C.13	APERTURA DE CALLE SAN BARTOLOME	1.710	1.070	COOP			640			PERI, PU y PR	centro	Continuación de la alineación de c/. San Bartolomé hasta unirla mediante esta apertura con c/. Capuchinos para la mejora de la circulación rodada. Iniciativa Pública.
C.14	APERTURA DE C/. S. JOSE	1.260	1.020	COMP			240 peatonal			PERI y PR	centro	Continuación de la alineación de c/. San Jorge hasta la unión con c/. Cauce para la mejora de accesibilidad entre ambas calles.

UNIDADES DE ACTUACION DE LA ZONA CENTRO				CONDICIONES DE GESTION							CONDICIONES DE ORDENACION	
Identif.	NOMBRE DE LA UNIDAD	Superficie de la unidad	Superficie de suelo edif.	Sistema actuac.	CESIONES			OTRAS CESIONES		Esta unidad requiere la redacción de	Ordenanza aplicación	OBJETIVO Y CONDICIONES
					Escolar	Jardín	Viario	Social	10 % AP Medio			
C.15	RESIDENCIA HIJAS DE MARIA INMACULADA. CALLE VICTORIA, N.º 84-88	7.366	4.307	COMP		1.629	430 peatonal			PERI y PU	centro	Se constituirá un aparcamiento en P.B. con una profundidad desde la línea de fachada de 70 m. y con una extensión de 3.105 m². Los volúmenes edificados se adaptarán en todos sus parámetros y alturas a los correspondientes con fachada a calle Victoria.
C.16	REORDENACION MANZANA C/. CIRCO Y C/. ALTOZANO	4.590	3.170	COOP		1.420				PERI y PU	centro	Remodelación de la manzana delimitada por c/. Altozano, c/. Circo, c/. Chaves y c/. Cristo de la Epidemia con obtención de un espacio libre interior. Iniciativa Pública.
C.17	APERTURA C/. TEJEROS	1.010		COMP			145			PERI y PU	centro	Ordenación de la manzana delimitada por c/. Tejeros, c/. Puerto Parejo y c/. Cortina.
C.18	ORDENACION TRAMO CALLE PUERTO PAREJO	2.720	2.240	COOP			480			PERI y PU	centro	Ordenación de la manzana y cesión de vial de acceso a c/. Puerto Parejo. Iniciativa Pública.
C.19	EL EJIDO	31.320	8.560	COOP		5.015	7.145	2.020		PERI, PU y PR	MC-3	Cesión Deportivo de 8.580 m². Creación de una plaza ajardinada con la obtención de un conjunto de espacios para diversos usos de utilidad pública necesarios. Iniciativa Pública.
C.20	APARCAMIENTO EN C/. TEJON Y RODRIGUEZ	1.120	1.120	COMP						PERI y PR	centro	Construcción de un edificio de aparcamientos en c/. Tejón y Rodríguez, desarrollándose un paso peatonal porticado tal y como señala el dibujo que une dicha calle con la futura plaza en c/. San Julián.
C.21	CORTINA DEL MUELLE											Se trata de una actuación arquitectónica con el objetivo de recuperar la fachada de las tres únicas casas todavía sin renovar en este importante tramo de calle. La renovación de una de ellas (el edificio de "Seguros Estrella") realizada en base a las directrices que le marcó el propio Ayuntamiento, obligarán a las otras dos a realizar un Estudio de Detalle adaptándose a la renovación ya existente en todos sus parámetros (altura, retranqueos, ocupación...) y a conservar las fachadas existentes desarrollando el mismo diseño de fachada en las plantas superiores.

UNIDADES DE ACTUACION			CONDICIONES DE APROV.			CONDICIONES DE GESTION							CONDICIONES DE ORDENACION	
Identif.	NOMBRE DE LA UNIDAD	Superficie	Edif. bruta m²/m²	Techo máx. edificable	N.º viv. máximo	Sistema actuac.	CESIONES			Otras cesiones		Esta unidad requiere la redacción de	Ordenanza aplicación	OTRAS CONDICIONES
							Escolar	Jardín	Viario	Social	10 % Ap. medio			
LE-1	BARCENILLAS	3.920				COM		878	1.162			ED y PU	MC-1	Ejecución de una escalera peatonal que una la c/. Pinosol con la c/. Macabeos. Dicha escalera tendrá una anchura mínima de 10 m.
LE-3	LA VAGUADA-1	19.440	0,40	7.776	67	COM		6.602	4.640		6	ED y PU	CJ-5	Ejecución de los viales incluidos en la U.A. y su conexión con la Red viaria colindante.
LE-4	LA VAGUADA-2	10.380	0,40	4.152	35	COM		2.750	2.620		3	ED y PU	CJ-5	Ejecución de los viales incluidos en la U.A. y cesión de los terrenos de la rampa acceso al Camino Nuevo.
LE-6	BAÑOS DEL CARMEN	4.300				COM		3.300	400			ED y PU	CO	Iniciativa Pública.
LE-8	LAS ESCLAVAS	1.900	0,60	1.140	10	COM			906			PR	UAD-1	
LE-9	COCHERAS	8.400	1,00	8.400	72	COM		3.080	2.130			ED y PU	CTP-2	Iniciativa Pública.
LE-10	PASAJE DE MORA	2.572				COM		1.790				ED	MC-1	Iniciativa Pública. Limitación de altura a PB + 4, excepto en la fachada a la c/. Real cuya limitación es PB + 5. Ejecución de todos los espacios vacantes interiores a la manzana. Cesión del 40 % de la PB, para pasaje peatonal que une el patio de manzana con las cuatro esquinas.

(sigue)

de la pieza marcada en el plano de “Régimen de Suelo y Gestión” con la denominación de P.E.R.I. C-2, cuya Ordenación resulta sustancialmente alterada por este Plan General.

El P.E.R.I. Trinidad-Perchel deberá tramitar un proyecto de modificación-adaptación al Plan General de iniciativa municipal, que será formulado dentro del primer bienio del Programa de Actuación y desarrollar el P.E.R.I. C-2 con los siguientes objetivos genéricos:

- Llevar adelante los objetivos del P.E.R.I. Trinidad-Perchel referente a la rehabilitación y renovación de viviendas.
- Obtención de espacios susceptibles de ser convertidos en equipamientos:
 - Italcable.
 - Casa del Obispo.
 - Casa de las Animas.
- Recuperación del convento de la Trinidad.
- Tratamiento del río Guadalmedina y de la fachada del barrio al río.

P.E.R.I. C-3: BARRIO ALTO (Biedmas).

El área de aplicación del P.E.R.I. Barrio Alto (Biedmas) se extiende por todo el espacio comprendido en el perímetro de las calles que se relacionan, incluyendo las fachadas correspondientes: calle Carretería, acera izquierda hasta su intersección con la calle San Francisco, al Norte; al Este, la mencionada calle de San Francisco y las de Alvarez y Don Rodrigo, sirviendo esta última de límite al Norte; al Oeste, la Avenida de la Rosaleda, acera derecha, hasta su intersección con la mencionada calle de Don Rodrigo.

Sus objetivos hacen referencia a dos escalas espaciales diferentes:

- Por lo que se refiere a la ciudad global, el P.E.R.I. es conjuntamente con los correspondientes a Trinidad-Perchel, Lagunillas y Parras, un aspecto más de la política de recuperación para la ciudad de su “periferia histórica” mediante unos instrumentos —en este caso un P.E.R.I.—, capaces de cambiar el sentido actual de las tendencias observadas. Con la aplicación de un P.E.R.I. en este área se pretende, como efectivamente ya ha ocurrido en otras zonas de la “periferia histórica”, una ampliación del número de edificios y de espacios susceptibles de constituir importantes hitos urbanos, espacios significativos más allá de los límites impuestos por la divulgación erudita hasta ahora dominante en la ciudad. Además, esta ampliación debe afianzar una segunda corona urbana constituida por barrios populares, con unas características muy apreciables en su paisaje y calidad ambiental. En esa estrategia, la Unidad de Actuación definida en el Plan en torno a los Baños de Alvarez, es un factor central que asegura esta recuperación, puesto que de su realización cabe deducir un impacto favorable a la dinámica del P.E.R.I., cuya vida comunitaria y funciones permanecen vivas y llenas de potencialidades. Por otra parte se persigue la obtención de espacios para equipamientos colectivos de carácter diversos deficitarios para el conjunto del centro histórico considerado en los límites definidos.
- Con respecto al área considerada aisladamente, el P.E.R.I. pretende establecer los cauces —a través de las adecuadas políticas— para alcanzar una mejora general de la situación del patrimonio edificado, con especial incidencia en las condiciones de habitación de los actuales usuarios del barrio.

En consecuencia, este P.E.R.I. debe lograr una perfecta adecuación entre ambos objetivos, es decir, un equilibrio entre el desarrollo de las políticas expresadas para solucionar problemas a nivel ciudad y el mantenimiento y mejoras de lo que podríamos llamar la ecología del barrio, equilibrio que, somos conscientes, tiene enormes dificultades.

Como objetivos genéricos se plantean:

- a) Estudio sistemático del patrimonio edificado:
- a.1) Acceder al conocimiento de los inmuebles que por sus características puedan constituir parte fundamental del patrimonio histórico y arquitectónico de la ciudad.
- a.2) Evaluar la situación general del conjunto del patrimonio inmobiliario, con especial referencia a las situaciones de habitación.
- a.3) Definir las políticas de vivienda aplicables, mediante su sistematización (rehabilitación, renovación, etc.).
- b) Delimitación de los espacios capaces de ser convertidos en equipamientos, con especial referencia a ámbitos susceptibles de utilizarse como escolares o aparcamientos en altura o superficie, que ayudan a resolver los déficits existentes en el centro histórico.
- c) Estudio del paisaje urbano y diseño de alternativas para su tratamiento.
- d) Estudio de las infraestructuras.
- e) Especial atención y cuidado proyectual de la fachada al río Guadalmedina.
- f) Propuesta de ordenanzas.
- Este P.E.R.I. será de iniciativa municipal.

P.E.R.I. C-4: MANZANA DE LOS CRISTOS.

Este P.E.R.I. abarca la manzana comprendida por las calles de Los Cristos, Ollerías, Ermitaño y Huerto de Monjas.

La situación de degradación de la manzana, posibilita la intervención urbana con el objetivo de recuperar esta pieza de marcado carácter popular, permitiendo por tanto su rehabilitación y mantenimiento.

Posibilita a su vez el P.E.R.I., estudiar con detenimiento una de las manzanas más complejas del barrio alto y capaz de regular propuestas alternativas de ordenanzas.

Como objetivos genéricos se plantean:

- a) Rehabilitación y renovación de las viviendas.
- b) Cuidado de la fachada de calle Ollerías.
- c) Obtención de una plaza con fachada a c/. de los Cristos.
- d) Propuestas alternativas de ordenanzas.
- Este P.E.R.I., será de iniciativa municipal.

P.E.R.I. C-5: LAGUNILLAS.

El P.E.R.I. Lagunillas se extiende en el área delimitada por calle de la Victoria, Plaza de la Victoria, calle Altozano y Cruz Verde, calle Frailes y Plaza de la Merced.

El área que conforma el P.E.R.I. Lagunillas es otro de los barrios populares que corresponden a la denominada segunda corona urbana de la ciudad preindustrial.

UNIDADES DE ACTUACION			CONDICIONES DE APROV.			CONDICIONES DE GESTION							CONDICIONES DE ORDENACION	
Identif	NOMBRE DE LA UNIDAD	Superficie	Edif. bruta m²/m²	Techo máx. edificable	N.º viv. máximo	Sistema actuac.	C E S I O N E S			Otras cesiones		Esta unidad requiere la redacción de	Ordenanza aplicación	OTRAS CONDICIONES
							Escolar	Jardín	Viario	Social	10 % Ap. medio			
LE-11	URUGUAY	1.000				COM			420			ED y PU	MC-1	Cesión gratuita y ejecución de la Prolongación de la c/. Uruguay.
LE-12	SANTA CATALINA	8.847	0,51	4.512	38	COM		3.900	2.000			ED y PU	CJ-6	Ceder los terrenos del tramo de vial que la comunica con Parque Clavero.
LE-13	VILLAJARABA	4.250	0,66	2.805	24	COM		1.000				ED	CJ-6	Deberá urbanizar el espacio libre como Plaza pública peatonal incorporándose su diseño en la propia U.A.
LE-14 A	CAMPOS ELISEOS BAJO	4.200				COM						ED	CTP-2	Ejecución de escalera de unión con la LE-14B. Urbanización del vial interior y su conexión con Paseo Reding. Cesión para equipamiento en Casco Histórico. Tratamiento de la medianería colindante.
LE-14 B	CAMPOS ELISEOS ALTO	8.760				COM	3.000	4.620				ED y PU	CTP-2	Urbanización y ejecución de su vial de acceso. Urbanización y ejecución de los espacios ajardinados y tratamiento del coste del terreno trasero. Estudio de la tipología.
LE-15	LOS EUCALIPTOS	13.200	0,44	5.800	50	COM	1.260	1.200	1.700			ED y PU	UAS-1 CTP-1	
PD-1	LOS AGUACATES	3.100				COM		1.296	144			ED	CTP-1	Iniciativa Pública.
PD-2	PURA GUTIERREZ	920				COM		304				ED	CTP-1	Iniciativa Pública.
PD-4	SANCHODEMIRANDA	2.480				COM			468			ED	CTP-1 CTP-2	
PD-7	ROSARIO DEL PINO	8.220				COM			3.812			ED	MC-3a	
PD-8	SAN JUAN BOSCO	2.721				COM			756			ED	CTP-2 y MC-3a	
R-1	ARROYODELCUARTO	10.540				COM		5.640	3.100			ED	MC-3	
R-2	BARON DE LES 1	1.647				COM			947			ED	MC-1	
R-3	SEGISMUNDO MORET	2.920				COM		1.000	940			ED	MC-1	Iniciativa Pública.
R-4	BARON DE LES 2	1.400				COM		520	68			ED	MC-1	Iniciativa Pública.
R-6	AVDA. BARCELONA	6.740				COM			3.932			ED	MC-1	Iniciativa Pública.
R-7	VELARDE	8.080				COM			3.088			ED	MC-1	Iniciativa Pública.
P-1	LA SECUNDARIA	17.214	1,43	24.670	200	COM				6.000		ED	OA-1	Convenio Suscrito. Se valorará por el Estudio de Detalle la posibilidad de que la calle propuesta que atraviesa la Unidad de Actuación comunicando c/. Herrera Oria con la prolongación de c/. Capitán M. García, tenga tratamiento de pasaje peatonal, (incluso cubierto en su salida a Herrera Oria).
P-3	SAN RAFAEL	16.840				COM	3.735	390	5.835			ED	MC-1	
P-4	ALCALDE DIAZ ZAFRA	5.440				COM		2.534	1.100			ED	MC-1	
P-5	TIRO DE PICHON	12.987				COM		1.900	3.387	1.250		ED y PU	CTP-1	
I-1	SANCHEZ BLANCA	27.600	0,35	9.681	83	COOP	6.800	644	11.350			ED y PU	UAD-1 IND-2	
I-2	LA ESTRELLA	91.000				COOP	10.840	7.500	22.270			PU	IND-3	
I-3	SAN LUIS	39.980				COOP			9.581			PU	IND-3 y IND-2	
I-4	GUADALHORCE	2.456.000				COM		70.000	564.880	41.000		PR y PU	IND-3, IND-4 y IND-2	Cesión Sistema Técnico: 194.400 m²

(sigue)

UNIDADES DE ACTUACION			CONDICIONES DE APROV.				CONDICIONES DE GESTION						CONDICIONES DE ORDENACION	
Identif.	NOMBRE DE LA UNIDAD	Superficie	Edif. bruta m²/m²	Techo máx. edificable	Nº viv. máximo	Sistema actuac.	CESIONES			Otras cesiones		Esta unidad requiere la redacción de	Ordenanza aplicación	OTRAS CONDICIONES
							Escolar	Jardin	Viario	Social	10 % Ap. medio			
PT-2	EL TOMILLAR-LIMONEROS	78.107	0,523	40.849	350	COM		31.459	18.488	3.600	35	ED y PU	MC-3a, CJ-6 y UAD-1	El Proyecto de Urbanización se realizará conjuntamente con la UA-PT-1, debiendo solucionar y ejecutar la reurbanización de la fase del Tomillar consolidada, cuya realización irá ligada a la presente U.A. Al mismo tiempo se deberá ceder gratuitamente en la zona consolidada del Tomillar 1.300 m² de zona verde y 1.467 m² de zona social cuya situación se especifica en los planos de clasificación. Convenio suscrito.
T-1	LOS MOLINOS	115.000	0,875	100.625	863	COM	12.500	21.235	39.650	1.500	86	ED y PU	UAD-1, CJ-7 y OA-1	Convenio suscrito. El ED deberá adaptarse a las directrices del P.E. de la Vía Tangencial.
T-2	QUINTA ALEGRE	31.440	0,875	27.510	236	COM	2.920	2.700	7.290	2.920	23	ED y PU	MC-3, CJ-7 y UAD-1	Convenio suscrito.
T-6	EL TEJAR	14.015	0,583	8.170	70	COM	670	390	7.890		7	ED	CTP-1	Las tipologías que se proyectan deberán integrarse a las existentes en la Colonia Santa Inés, planteando diseños similares en sus composiciones formales.
CA-3	EL PRADO	8.680	0,35	3.038	26	COM			2.392	3.060	3	ED y PU	UAD-1 CTP-1	Convenio suscrito.
CA-4	HUERTECILLA MAÑAS	32.100	0,35	11.235	110	COM	5.900	5.000	8.700		11	PU	UAD-1 CTP-1	
CA-6	CENTRO	30.340	0,35	10.619	91	COM	6.615	3.110	12.205		9	ED y PU	CTP-2	
CH-2	PLATERO	87.230	0,466	40.649	348	COM	8.600	2.700	29.549	4.480	34	ED y PU	CTP-1, UAD-1	Convenio suscrito.
CH-3	COLICHE	36.480	0,466	16.999	146	COM	6.800	1.200	9.320		14	PU	UAD-1	Separación mínima de 14 m. de la edificación al borde de la carretera. Espacio que deberá urbanizar. Convenio suscrito.
TO-1	EL PINILLO	18.900	0,66	12.474	107	COM	3.500	3.800	1.800			ED y PU	CJ-4	Deberá urbanizar el vial que une el proyectado Paseo Marítimo con la Avenida Imperial, situado al Este de la U. A., cuya superficie aproximada es de 1.120 m²
TO-2	MONTEMAR BAJO 1	15.050	0,83	12.500	107	COM	5.000		1.190			ED y PU	CJ-7	
TO-3	MONTEMAR BAJO 2	13.794	0,83	11.450	98	COM		3.924				ED y PU	CJ-7	
TO-4	LOMA DE LOS RISCOS	15.450	0,40	6.180	53	COM		2.800				ED y PU	UAD-2	Ejecución del vial peatonal que cruza de Norte a Sur la U. A., y que rodea la zona de jardín, estableciendo una conexión entre la calle Pez Dorado y el camino de la zona de los Riscos.
TO-5	CARIHUELA	15.925	1,00	15.925	120	COM			2.718			ED y PU	CJ-7	Cesión de 2.000 m² para aparcamiento.
TO-7	SANTA CLARA	4.565	1,00	4.565	40	COM		1.531				ED	CJ-7	Alternativamente al número máximo de viviendas, una habitación o apartamento turístico por cada 70 m² construidos.
TO-9	BAJONDILLO	2.730	0,83	2.265	20	COM		1.000				ED	CJ-7	

Actualmente está en situación estratégica como transición entre los barrios altos: Ejido, Victoria, Capuchinos y Olletas, y el Centro de la ciudad. Esta situación obliga a un entendimiento claro de área que le posibilite jugar su papel de gozne en la actual estructura urbana, tanto morfológica como funcionalmente.

Si por una parte es un barrio que debe ser entendido con el fin de permitir la accesibilidad urbana entre los barrios altos y el centro, por otra mantiene uno de los ejes comerciales y artesanales (calle Lagunillas) más vivos de la ciudad, lo que convierte al barrio en un área receptora de rentas y empleos absolutamente necesarios para el sostenimiento del mismo.

Como objetivos genéricos se plantean:

- a) Estudio sistemático del patrimonio edificado:
 - a.1) Evaluación de la situación física del conjunto del patrimonio edificado.
 - a.2) Evaluación de las condiciones de habitación.
 - a.3) Definición sistemática de las políticas de viviendas aplicables.
- b) Análisis y diseño de alternativas para la fachada de la calle de la Victoria incluida dentro del área.
- c) Análisis, delimitación y definición de operaciones de renovación urbana y cambios de la morfología existente.
- d) Plan de infraestructuras (saneamiento integral).
- e) Propuestas y/o alternativas de ordenanzas.
- f) Tratamiento de la actividad comercial y artesanal del barrio.

Este P.E.R.I. será de iniciativa municipal.

P.E.R.I. C-6: CALLE PARRAS.

Este P.E.R.I. abarca las manzanas delimitadas por las calles Ollerías, Cabello, Guerrero, Dos Aceras, Postigos y Cruz del Molinillo.

La situación de degradación en que se encuentran las manzanas que forman este P.E.R.I., posibilita la intervención sobre las mismas en el sentido de su recuperación, permitiendo su rehabilitación y mantenimiento, al mismo tiempo se realiza un estudio detenido de las manzanas, que bien pudiera ampliar alguno de los objetivos básicos que a continuación se proponen:

- a) Estudio de las manzanas: rehabilitación y renovación de las viviendas.
- b) Estudio de la posible conexión viaria desde la calle Montañó hasta calle de los Cristos para la creación de un segundo cinturón del centro.
- c) Conexión viaria entre la calle Parras y la calle Ollerías a través de la calle de Dos Hermanas.
- d) Obtención de un espacio libre de uso público aprovechando el jardín trasero de la Gota de Leche.

Este P.E.R.I. será de iniciativa municipal.

P.E.R.I. C-7: OLLETAS.

Este P.E.R.I. comprende el espacio delimitado al Norte por el depósito de agua municipal, al Este por la calle Toquero, al Sur por la calle Guillén de Robles y al Oeste por el Camino del Colmenar.

Los objetivos genéricos que pretende este P.E.R.I. son:

1. La búsqueda lógica de un final al Camino de los Almendrales, hoy con escasas posibilidades de salida por calle Toquero.
2. Encontrar una protección para el sistema técnico de servicios (depósito de agua municipal) y el cuidado de diseño y alineaciones del viario propuesto por el Plan.
3. Ordenación de los espacios internos del P.E.R.I. y recuperación de la manzana que cierra las traseras al Camino de Colmenar.

Este P.E.R.I. será de iniciativa municipal.

P.E.R.I. C-8: CEMENTERIO SAN MIGUEL.

Corresponde a la fachada sur del Cementerio San Miguel. El Plan cuida con detalle los bordes urbanos del cementerio, actualmente ya agotado, procurando ordenar y separar en lo posible este espacio necrológico de la zona residencial circundante. Este objetivo ha obligado al Plan a delimitar el ámbito de este P.E.R.I. en la fachada sur, totalmente rota y anárquicamente construida, necesitada de una ordenación de los espacios públicos y privados y de una reparcelación del suelo edificable.

P.E.R.I. C-9: CAPUCHINOS.

Corresponde al tratamiento del borde norte del Cuartel de Capuchinos. La apertura de una vía continua rodeando el Cuartel obliga a la creación de nuevas alineaciones, interfiriendo un conjunto de viviendas medio adosadas al Cuartel y en situación bastante inhabitables. La necesidad de ordenación de esta pequeña pieza histórica y su tratamiento arquitectónico obliga al Plan a la formulación de este P.E.R.I.

P.E.R.I. LE-1: SAN TELMO.

Este P.E.R.I. está delimitado por la Avenida de Juan Sebastián Elcano, paseo Cerrado de Calderón, c/. Valera y c/. Vicente Espinel.

Es esta pieza de gran belleza para la ciudad, propia para la realización para un concurso de ideas. El P.E.R.I. pretende la ordenación de las traseras de Juan Sebastián Elcano y la recuperación visual del Monte de San Telmo y la Viña. Además la zona presenta graves problemas geológicos, un área de protección arqueológica que exigen un cuidado detenido para la localización de los usos que el P.E.R.I. indica.

Este P.E.R.I. será de iniciativa municipal.

P.E.R.I. LE-2: LAS CUEVAS.

Este P.E.R.I. se encuentra limitado por las calles Real, Olivar, la Carretera de Almería y la Avenida de Miraflores.

Es esta una zona de viviendas marginales incrustada en el centro del casco urbano de El Palo y que se localizan a través del cauce del arroyo de Miraflores. Presentan graves problemas de ordenación y falta de todo tipo de infraestructuras y servicios, con fuertes deterioros en el tejido que da fachada a la carretera de Almería. Se trata de la rehabilitación de la pieza mediante la estructuración y ordenación interna del P.E.R.I.

Este P.E.R.I. será de iniciativa municipal.

UNIDADES DE ACTUACION DESARROLLADAS MEDIANTE P.E.R.I.			CONDICIONES DE APROV.				CONDICIONES DE GESTION						CONDICIONES DE ORDENACION	
Identif.	NOMBRE DE LA UNIDAD	Superficie	Edif. bruta m²/m²	Techo máx. edificable	N.º viv. máximo	Sistema actuac.	C E S I O N E S			Otras cesiones		Esta unidad requiere la redacción de	Ordenanza aplicación	OTRAS CONDICIONES
							Escolar	Jardín	Viario	Social	10 % Ap. medio			
LO-4	SAN ANDRES	105.475	0,77	81.215	696	COM	5.000	22.068	40.853		70	PE y PU	OA-1	Deberá reservar un espacio —que podrá ubicarse en las plantas bajas de la edificación residencial—, para uso social, de cesión gratuita, con una superficie de techo mínimo de 2.800 m² construidos. Asimismo deberá urbanizar la calzada lateral interior del Paseo Marítimo.
PT-1	TOMILLAR MONTE	142.285	0,135	19.208	164	COM	21.665	39.959	22.647		16	PE y PU	UAS-1, UAD-1	El proyecto de urbanización se realizará conjuntamente con la UA-PT 2, siendo sus condiciones iguales a las enunciadas en aquel sector.
CA-1	VALLEJO	16.040	0,35	5.614	48	COM	1.590	6.218	3.430		5	PE y PU	UAD-1, CTP-1	Cesión deportivo: 16.760 m²
CA-2	PILAR	16.740	0,35	5.859	51	COM		4.200	2.954	728	5	PE y PU	UAD-1, CTP-1	
CA-5	TRAPERA	37.770	0,35	13.258	114	COM			7.831	2.380	11	PE y PU	CTP-1, CTP-2	
TO-6	LA ROCA	25.600	1,00	25.600	190	COM		1.940	6.660			PE y PU	CJ-7	Iniciativa Pública.
TO-8	LOS MANANTIALES	21.630	2,26	47.587	392	COM		4.800	6.180			PE y PU	MC-1	Se mantendrán los anchos de los viales existentes en la U.A., así como se obliga a la construcción del vial que conecta con c/. Pepita Jiménez. Deberá plantarse una arboleda en los 7.600 m² de zona verde.
LE-7	LA VIÑA	35.280	0,35	12.348	105	COM		7.600	7.960		10	PE y PU	UAD-1	
PD-3	CASINES	56.183	0,871	48.963	420	COM	11.700	8.440	12.895		42	PE y PU	OA-1	
PD-6	VIVEROS	21.738			160	COM	5.460	800	6.692			ED y PU	CTP-2, CTP-1	Convenio suscrito.
LO-1	HUELIN	260.800	0,968	252.550	1.950	COM	32.031	48.895	95.583	3.920	196	PE y PU	MC-1	Convenio suscrito. Se deberá especificar en la ordenación propuesta, los parámetros de altura, alineaciones interiores y exteriores y número de viviendas máximo por cada unidad de parcela, siendo vinculantes el resto de los parámetros de la MC-1.
LO-2	OXIDO ROJO	23.475	0,77	18.075	155	COM	1.600	4.000	6.000			PE y PU	CJ-6	Deberá urbanizar la calzada lateral del Paseo Marítimo. Ejecución de las obras de acondicionamiento del secadero de tabacos según proyecto público.
LO-3	PACIFICO	111.000	0,77	85.470	732	COM	7.488	12.120	50.328	2.376	73	PE y PU	OA-1	

REGIMEN TRANSITORIO DESARROLLADO MEDIANTE P.E.R.I.			CONDICIONES DE APROV.				CONDICIONES DE GESTION						CONDICIONES DE ORDENACION	
Identif.	NOMBRE DE LA UNIDAD	Superficie	Edif. bruta m²/m²	Techo máx. edificable	N.º viv. máximo	Sistema actuac.	C E S I O N E S			Otras cesiones		Esta unidad requiere la redacción de	Ordenanza aplicación	OTRAS CONDICIONES
							Escolar	Jardín	Viario	Social	10 % Ap. medio			
LE-5	HAC. MIRAMAR	106.143	0,488	51.794	430	COM	8.241	16.065	7.645		43	PERI y PU (par- celas 5 y 6)		PARCELA 1,2 y 4: CJ-6 PARCELA 3: CJ-4a PARCELA 5: UAD-2 PARCELA 6: UAS-2 Los ED regulará expresamente las condiciones establecidas en los arts. 99 y 104 para la protección de paisajes.
PD-5a	JARD. DE MALAGA	11.640	0,61	7.117	61	COM		1.750	4.890			PERI y PU	OA-1	Convenio suscrito.
PD-5b	JARD. DE MALAGA	18.720	0,56	10.541	90	COM		2.900	3.440	1.840		PERI y PU	OA-2	Convenio suscrito.

(sigue)

REGIMEN TRANSITORIO DESARROLLADO MEDIANTE P.E.R.I.			CONDICIONES DE APROV.			CONDICIONES DE GESTION							CONDICIONES DE ORDENACION	
Identif.	NOMBRE DE LA UNIDAD	Superficie	Edif. bruta m²/m²	Techo máx. edificable	N.º viv. máximo	Sistema actuac.	CESIONES			Otras cesiones		Esta unidad requiere la redacción de	Ordenanza aplicación	OTRAS CONDICIONES
							Escolar	Jardín	Viario	Social	10 % Ap. medio			
T-3	SANTA INES 1	38.680	0,875	33.845	290	COM		7.560		4.080	29	PERI y PU	MC-3, CJ-7, UAD-1	
T-4	SANTA INES 2	62.800	0,875	54.950	471	COM	5.904	8.088		4.300	47	PERI y PU	MC-3, CJ-7, UAD-1	
PT-3	LOS ALMENDROS	72.000	0,653	47.016	400	COM	7.750	6.300	18.600	3.100	40	PERI y PU	CJ-7, UAD-1	Convenio suscrito.
CH-1	HELIOMAR	135.960	0,466	63.357	543	COM	13.044	5.875	47.641	2.600	54	PERI y PU	UAD-1 CJ-6, CTP-1	Convenio suscrito. Cesión deportivo: 5.800 m²
LE-2	LAS PALMERAS	315.000	0,35	110.250	954	COM	12.000	191.224	25.365	14.661	94	PERI y PU	CJ y UAD	Deberá realizarse la repoblación forestal de la zona verde del monte, así como ejecutar las conexiones viales con el Mayorazgo y con el Camino de los Almendrales, incluida la ejecución del puente sobre el Arroyo la Caleta, y que conecta con la urbanización El Mayorazgo. N.º máx. plantas: PB + 3 + ático.
R-5	LA ROCA	144.360	0,832	120.214	1.031	COM	15.502	24.672	41.960		103	PERI y PU	MC y OA	Convenio suscrito. N.º máx. plantas: PB + 6.
P-2	LA BARRIGUILLA	212.500	0,875	185.937	1.594	COM	6.350	29.830	72.152	3.125	160	PERI y PU	MC, CJ y UAD	Cederá gratuitamente la parte norte de la Ronda situada dentro del límite físico de la Unidad de Actuación. N.º máx. plantas: PB + 4 + ático.
LO-5	SAN CARLOS	75.570	0,77	58.189	498	COM		17.579	30.253		50	PERI y PU	OA	Esta U.A. deberá reservar un espacio que podrá situarse en las plantas bajas de la edificación residencial para uso social, de cesión gratuita, con una superficie de techo mínimo de 1.500 m²t. construidos. Asimismo deberá urbanizar la calzada lateral del Paseo Marítimo. N.º máx. plantas: PB + 6.
LO-6	ALMUDENA	140.448	0,77	108.145	926	COM	11.112	19.446	46.309	5.556	93	PERI y PU	OA y MC	Deberá ceder gratuitamente para Deportivo 10.500 m² de suelo: Se podrá utilizar como alternativa la ordenanza MC-3. N.º máx. plantas: PB + 6.
T-5	EL CONSUL	246.000	0,583	143.418	1.230	COM	23.000	35.000	71.590	4.450	123	PERI y PU	MC, CJ y UAD	Convenio suscrito. N.º máx. plantas: PB + 3 + ático.
I-5	VALDICIO	56.800	0,8	45.440		COM		5.760	18.960	2.080	4.544 m²t	PERI y PU	IND-2, IND-3	

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

En las fichas de los S.U.P., el apartado de “CONDICIONES DE USO” se expresa con dos letras “A” y “B”, cuyos significados son los siguientes:

CONDICIONES DE USO “A”, para sectores residenciales.

DOMINANTE: vivienda.

COMPLEMENTARIO: Los prescritos en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, según constan delimitados para este sector en el Plano A “Calificación, Usos y Sistemas”, del Plan General.

COMPATIBLE: Los definidos en el artículo 55 de estas Normas con los números 2 al 17 ambos inclusive.

PROHIBIDO: Uso industrial en grados 3 y 4.

CONDICIONES DE USO “B” para sectores industriales-comerciales.

DOMINANTE: Los definidos en el n.º 6 del artículo 55 de las Normas.

COMPLEMENTARIO: Los prescritos en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, según consta delimitados para este sector de planeamiento en el plano A “Calificación, Usos y Sistemas”, del Plan General.

COMPATIBLE: Los definidos en el n.º 1, sólo en viviendas al servicio de la industria, y los 2, 3, y 5, 6, 12, 15 y 16.

P.E.R.I. LE-3: MIRAFLORES DE EL PALO.

Se trata de una pieza correspondiente al antiguo Plan Parcial de Miraflores que se ha desarrollado carente de dotaciones en equipamientos e incluso con déficits infraestructurales. La necesidad de superar estos déficits en este área contigua a la barriada de El Palo, con un asentamiento residencial de unifamiliares aisladas y por tanto con un territorio muy segregado en pequeñas parcelas, ha obligado al Plan General a delimitar un área de P.E.R.I. que posibilite la recuperación de los déficits de equipamientos e infraestructuras.

- Superficie del P.E.R.I.:160.560 m²
- Condiciones de aprovechamiento residencial.
 - Edificabilidad bruta: 0,18 m²/m².
 - Techo máximo edificable: 29.000 m².
 - Número máximo de viviendas: 145.
- Condiciones de gestión.
 - Sistema de Actuación: Compensación.
 - Cesión gratuita de suelo para los usos y extensiones siguientes:
 - Escolar: 13.640 m².
 - Jardín: 16.000 m².— De dichas cesiones, la escolar aparece grafiada en planos, debiendo el P.E.R.I. localizar los 16.000 m² de zona verde.
 - Se requiere la redacción de un P.E.R.I. para ese ámbito y proyecto de urbanización.
 - El plazo máximo para la presentación de ambos instrumentos de planeamiento es de dos años, a partir de la aprobación definitiva del Texto Refundido del P.G.O.
- Condiciones de ordenación.
 - Ordenanza de aplicación: UAS-4.

P.E.R.I. R-1: BAILEN.

Corresponde a una pieza histórica de ciudad articulada por la Calzada de la Trinidad y contenedora de dos importantes centros colectivos: el Mercado de Bailén y la Iglesia de la Santísima Trinidad y un conjunto de viviendas adosadas a estos centros a las que bordean y contornan su perímetro. Se pretende con este P.E.R.I. la ordenación de los ámbitos residenciales, posibilitando la recuperación y esponjamiento de ambos equipamientos.

Este P.E.R.I. será de iniciativa municipal.

P.E.R.I. R-2: ANTIGUO CUARTEL DE LA TRINIDAD.

Corresponde a la manzana del antiguo Cuartel de la Trinidad. La intención del Plan de variar los usos actuales del Cuartel, promoviendo usos colectivos bien de carácter cultural (museos) o de carácter recreativo (zonas de ajardinamiento), ha llevado al Plan a indicar la necesidad de realizar un Plan Especial que permita por una parte entender estos nuevos usos en el espacio constructivo actual y por otra proceder a la rehabilitación y puesta a punto del edificio del Cuartel de la Trinidad.

Este P.E.R.I. será de iniciativa municipal.

P.E.R.I. R-3: DOMINGO SAVIO Y

P.E.R.I. R-4: BRESCA.

Ambas manzanas se estructuran en un “intento” de ensanche de ciudad articuladas a través de c/. Blas de Lezo y c/. Suárez. De amplias dimensiones se “picotean” anárquicamente a finales de los 60 y durante la década de los 70. Su resultado es unas manzanas con un parcelario inferior fuertemente desajustado y desordenado. Ambos P.E.R.I. intentan recomponer, en lo posible, la ordenación interna de las manzanas, delimitar con coherencia los espacios públicos de viario y privados de parcelario edificable, y posibilitar una digna habitabilidad de la que actualmente carecen, mediante una cuidada ordenación de volúmenes. Estos P.E.R.I. serán de iniciativa municipal.

P.E.R.I. R-5: CARLOS HAYA.

El Hospital Carlos de Haya es hoy por hoy el centro hospitalario más importante de la provincia de Málaga. El agobio de espacio en que se encuentra sometido es innegable, con una total carencia de reservas mínimas a su alrededor que posibiliten su buen funcionamiento como servicio asistencial a toda la provincia. El P.E.R.I. pretende realizar unas reservas de suelo que puedan ser utilizadas por el Hospital para cubrir sus actuales deficiencias de espacio, necesidad imprescindible para un hospital de la entidad de Carlos de Haya.

Este P.E.R.I. será de iniciativa municipal.

P.E.R.I. LO-1: BULTO.

El Bulto ya no se ve drásticamente afectado por Avda. de las Américas, sus necesidades de remodelación no se derivan ya del viario sino de sus propias condiciones precarias de habitabilidad. Pero como no cabe duda de que sus corralones y su traza pertenecen a la historia de Málaga, se hace preciso encontrar una fórmula que aborde al problema residencial de sus moradores pero que rescate el Bulto para la ciudad.

Esta fórmula podría ser un P.E.R.I. que destinase los corralones más significativos para centros escolares (con sus correspondientes zonas libres) y culturales. La población se alojaría en viviendas nuevas de promoción pública. De esta forma: alojamos a la población, se consigue superficie de equipación docentes y culturales y se rescata una parte del patrimonio histórico.

Este P.E.R.I. será de iniciativa municipal.

P.E.R.I. LO-2: LA PRINCESA.

Corresponde a una pequeña pieza al norte de la calle Héroe Sostoa, cuya actual situación de mezcla de tipologías y usos, en particular un escolar, obliga al Plan a remodelar la manzana completa, ordenando su espacio interior y la interrelación con su entorno.

P.E.R.I. P-1: GAS CIUDAD.

Se trata al igual que el P.E.R.I. P-2 Moro de una pieza industrial central. Está ocupada actualmente por la Fábrica de Gas. El Plan General tiene la voluntad del traslado de estas instalaciones que necesitarían localizarse en lugares más lejanos de las áreas residenciales.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (S.U.P.)			CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				CONDICIONES DE GESTION			CONDICIONES DE ORDENACION	
Identif.	NOMBRE DEL SECTOR	Superficie	Edif. bruta m²/m²	Densidad viv./ha.	N.º viv. máximo	Excesos de aprovech.	Sistemas de actuación	Programa de actuac.	Condic. de uso	Ordenanza aplicación	OTRAS CONDICIONES
LE-1	OLLETAS	115.625	0,30	26	300		COM	2.º	A	UAD, UAS	a) Este sector deberá conservar en su totalidad la masa forestal existente en su interior; b) Asimismo se deberá localizar el equipamiento escolar en el sureste del sector, junto a la barriada de Sierra Blanquilla.
LE-2	LA MANIA	97.760	0,30	26	253		COM	2.º	A	UAD, UAS	Este sector deberá ejecutar el parque proyectado, respetando el diseño propuesto por el Plan General. Y conectar a una red general de suficiente diámetro para garantizar el abastecimiento y creación de un nuevo depósito de capacidad superior a 50 m³.
LE-3	PARQUE CLAVERO	222.485	0,30	26	572		COM	1.º	A	UAD, UAS	Ejecución de las obras de urbanización de los itinerarios de cornisa en los tramos correspondientes al sector así como sus conexiones con S. Vicente de Paúl a través del camino que contornea el castillo de Santa Catalina y a la Avda. del Pintor Sorolla mediante la urbanización del Arroyo del Café.
LE-4	POLVORIN	68.820	0,30	26	180		COM	1.º	A	CJ UAD	Ejecución de las obras de urbanización del itinerario de cornisa en los tramos internos al sector y su conexión con las faldas del monte de las Esclavas, a través de un nuevo paso rodado, que cruce el Arroyo de los Pilonos. N.º máx plantas: PB + 2 + ático.
LE-5	S. FRANCISCO	77.840	0,30	26	200		COM	1.º	A	CJ UAS	Deberá ejecutar el puente sobre el Arroyo Jaboneros que conecta la c/. Antonio Trueba con la c/. Conde de las Navas, y con el propio sector. Deberá realizarse un vial que conecte con el “Puente de la Mosca” situado al norte de este sector, computando los terrenos incorporados a tal objeto (8.000 m² aproximadamente) dentro del cómputo total de volumetría del sector. N.º máx. plantas: PB + 4 + ático.
LE-6	CAMINO OLIAS	74.300	0,30	26	191		COM	2.º	A	UAD, UAS CTP	Iniciativa Pública. Cederá obligatoriamente el 35% del suelo bruto residencial al Excmo. Ayuntamiento de Málaga de forma totalmente gratuita. N.º máx de plantas: PB + 1.
LE-7	JARAZMIN	16.625	0,30	26	43		COM	1.º	A	UAD, UAS CTP	Mejorará los accesos de la barriada. Cederá obligatoriamente el 35 % del suelo bruto residencial al Excmo. Ayuntamiento de Málaga de forma totalmente gratuita. N.º máx. plantas: PB + 1.
PD-1	SANTA AMALIA	71.320	0,35	30	214		COM	1.º	A	UAD, UAS y CJ	Ejecutará la rectificación y ampliación de la vía que contornea el sector, c/. Antonio Ramos, hasta su conexión con la carretera de los Montes. Su ordenación quedará vinculada a las directrices que establezca el plan especial del parque las Flores. N.º máx. plantas: PB + 3 + ático.
PD-2	HUERTA NUEVA	200.000	0,35	30	600		COM	1.º	A	CJ, UAD y UAS	La zona norte se desarrollará exclusivamente con las ordenanzas UAD y UAS. Creará un depósito regulador de cola para la mejora del abastecimiento de agua potable en la zona y urbanizará la cuenca del Arroyo Aceitero. N.º máx. plantas: PB + 3.
R-1	FLORISOL	148.000	0,35	30	444		COM	1.º	A	CJ y UAD	Este sector se desarrollará en varias etapas que deberán necesariamente abarcar la totalidad del período de programación de este plan. Garantizará el abastecimiento de la zona con la creación de un depósito elevado regulador con capacidad para abastecer a su población con una dotación de 600 litros por habitante y día y cuya red conectará con la del suelo urbano colindante, resolviendo los posibles déficits de abastecimiento de esta zona. N.º máx. plantas: PB + 2 + ático.
PT-1	VIRGEN DEL CARMEN	101.465	0,35	30	304		COM	2.º	A	CJ y UAD	Ejecución del colector general del Arroyo de la Palma hasta su injerencia en el embovedado ya realizado. Conexión de su viario interno con el de la Urbanización los Ramos. N.º máx. plantas: PB + 2 + ático.
PT-2	MORALES II	56.415	0,35	30	169		COM	1.º	A	UAD y UAS	Iniciativa Pública. Su desarrollo lo ejecutará el Patronato Municipal de la Vivienda. Contribuirá a la ejecución de las obras de abastecimiento y regulación de agua potable en el Puerto de la Torre.
PT-3	MORILLAS II	37.780	0,35	30	113		COM	2.º	A	UAD UAS	Contribuirá a la ejecución de las obras necesarias para el abastecimiento y regulación mediante depósitos de agua potable a Puerto de la Torre.

(sigue)

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (S.U.P.)			CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				CONDICIONES DE GESTION			CONDICIONES DE ORDENACION	
Identif.	NOMBRE DEL SECTOR	Superficie	Edif. bruta m²/m²	Densidad viv./ha.	N.º viv. máximo	Excesos de aprovech.	Sistemas de actuación	Programa de actuac.	Condic. de uso	Ordenanza aplicación	OTRAS CONDICIONES
T-1	TEATINOS	179.500	0,875	75	1.347	168.679	COM	1.º	A	MC, CJ y UAD	Iniciativa Pública. Contribuirá a las obras de rectificación de las líneas de alta tensión de la zona, en proporción a su superficie y aprovechamiento según proyecto de urbanización a redactar a este fin. N.º máx. plantas: PB + 4 + ático.
T-2	MORILLAS	277.500	0,875	75	2.082	262.083	COM	1.º	A	MC, CJ y UAD	Contribuirá a las obras de rectificación de las líneas de alta tensión de la zona, en proporción a su superficie y aprovechamiento según proyecto de urbanización a este fin de redacción pública. N.º máx. plantas: PB + 4 + ático.
T-3	CAPITAN	145.908	0,875	75	1.094	137.802	COM	2.º	A	MC, CJ y UAD	Iniciativa Pública. Contribuirá a las obras de rectificación de las líneas de alta tensión de la zona, en proporción a su superficie y aprovechamiento, según proyecto público de urbanización a redactar a este fin. N.º máx. plantas: PB + 4 + ático.
T-4	BIZCOCHO	284.880	0,875	75	2.137	267.706	COM	2.º	A	MC, CJ y UAD	Contribuirá a las obras de rectificación de las líneas de alta tensión de la zona, en proporción a su superficie y aprovechamiento, según proyecto público de urbanización a redactar a este fin. N.º máx. plantas: PB + 4 + ático.
T-5	CORTIJO ALTO	271.900	0,875	75	2.040	255.508	COM	1.º	A	MC, CJ y UAD	Previo informe de la Cámara de Comercio de Málaga y de la Consejería de Comercio de la Junta de Andalucía, el Ayuntamiento podría permitir que una parte del suelo de este sector se destinara a uso comercial intensivo. En cualquier caso esta superficie no superará los 40.000 m² y techo máximo 15.000 m². El techo máximo residencial de admitirse el uso comercial en cuestión, se aminorará en la proporción de multiplicar el índice de edificabilidad por la superficie usada a este fin. Ejecutará las conexiones necesarias para garantizar los accesos rodados y peatonales procedentes de la ciudad, así como su conexión al SUP-T.4 con sus dos pasos en túnel y uno en superficie. Contribuirá a las obras de rectificación de las líneas de alta tensión de la zona, en proporción a su superficie y aprovechamiento según proyecto público de urbanización a redactar a este fin. N.º máx. plantas: PB + 4 + ático.
T-6	TORRE ATALAYA	293.450	0,65	56	1.636	130.462	COM	2.º	A	MC, CJ y UAD	Urbanización de la carretera de la Colonia en su frente, y ejecución de un colector general que garantice la eliminación de sus aguas residuales. N.º máx. plantas: PB + 3 + ático.
T-7	ROMERAL	348.540	0,65	56	1.942	154.353	COM	2.º	A	MC, CJ y UAD	Urbanización de la carretera de la Colonia en su frente y ejecución de un colector general que garantice la eliminación de sus aguas residuales. N.º máx. plantas: PB + 3 + ático.
T-8	ESTACION	169.880	0,65	56	947	75.232	COM	2.º	A	MC, CJ y UAD	Urbanizará el Camino de San Rafael en todo su frente hasta su encuentro con la Ronda Exterior. N.º máx. plantas: PB + 3 + ático.
T-9	EL CONSUL	163.000	0,583	50	815	48.175	COM	2.º	A	MC, CJ y UAD	Ejecución de un colector general que garantice la eliminación de sus aguas residuales. Cesión del Parque de la Píndola y sede social del mismo. N.º máx. plantas: PB + 3 + ático.
P-1	EL DUENDE	68.680	0,65	56	382	30.524	COM	1.º	A	CJ y MC	Contribuirá a las obras de Urbanización del Camino de San Rafael como vía que da acceso al sector. N.º máx. plantas: PB + 4 + ático.
LO-1	MAINAKE	193.000	0,45	38	744		COM	1.º	A	CJ y MC	Contribuirá a la ejecución del emisario que resuelva el vertido de sus aguas residuales y urbanización de la realenga de San Luis. N.º máx. plantas: PB + 4 + ático.
LO-2	TORRE DEL RIO	129.487	0,77	66	822	92.079	COM	1.º	A	OA	Contribuirá a la ejecución del colector general y emisario que garantice la eliminación de sus aguas residuales, y urbanizará su frente del Paseo Marítimo. N.º máx. plantas: PB + 6.
LO-3	GUADALJAIRE	142.500	0,45	38	550		COM	1.º	A	OA	Contribuirá a la ejecución del emisario que resuelva el vertido de sus aguas residuales. Efectuará las obras de urbanización de la Avda. que en su frente le da acceso desde la carretera de Cádiz y la conecta con el Camino Viejo de Churriana. N.º máx. plantas: PB + 6.
I-1	SANTA BARBARA INDUSTRIAL	159.411	0,764			43.572	COM	1.º	B	IND-2 IND-3	
I-2	HUERTA DEL CORREO INDUSTRIAL	182.260	0,60				COM	2.º	B	IND-3	
I-3	RONDA INDUSTRIAL	114.680	0,60				COM	2.º	B	IND-3	

(sigue)

Trasladada esta industria, se obliga a la redacción de un Plan Especial en todo el ámbito de la pieza. Se permite una volumetría máxima de 1,2 m²/m² desarrollada mediante OA, con el mismo tipo de usos que el P.E.R.I. P-2, aunque podrá disponer como máximo de un 30 % de su volumetría para viviendas.

Deberá ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento bruto total del P.E.R.I.

P.E.R.I. P-2: MORO.

Se trata de una pieza central situada estratégicamente al lado de barrios tan populares como Cruz del Humilladero y Prolongación de la Alameda, junto a la Estación Central de Renfe y la proyectada estación de Autobuses.

Se encuentra actualmente ocupado su espacio por la Industria de Aceites Moro en situación de quiebra. Se pretende como objetivo básico por parte del Plan General para la reutilización de este espacio, la propuesta de un centro de servicios. Para lo cual se admiten todos aquellos usos compatibles con este objetivo propuesto, como pueden ser: salas para reuniones y congresos, aulas de trabajo, restaurantes, aparthotel, oficinas, cines y comercial, exclusivamente éste en Planta Baja y entreplanta.

No se admiten usos industriales ni de vivienda.

Se permite una volumetría bruta máxima de 1,65 m²/m², desarrollada mediante ordenanza de MC.

Se deberá ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Málaga el 10 % del aprovechamiento bruto total del P.E.R.I.

No deberán crearse medianeras en ningún punto, proyectándose un espacio cuidado en la linde con el GAS.

Este P.E.R.I. deberá desarrollarse durante el primer bienio del primer cuatrienio, pudiendo el Ayuntamiento en caso de no redactarse en este tiempo revisar las determinaciones del mismo.

P.E.R.I. PT-1: FUENTE ALEGRE.

Corresponde a una extensa superficie al norte del Puerto de la Torre, con una importante actuación parcelaria ilegal y viviendas autoconstruidas, que el Plan General intenta controlar mediante la redacción de un P.E.R.I. Tiene como objetivo conocer en profundidad la situación de la propiedad de los terrenos y desarrollar un proyecto de urbanización que posibilite: por una parte ordenar la pieza y por otra hacer una distribución de las cargas de urbanización que no haga recaer todos los costes sobre las arcas municipales. Además permitir analizar con detenimiento el proceso de producción de las viviendas marginales y de parcelación ilegal.

Este P.E.R.I. será de iniciativa municipal.

P.E.R.I. PT-2: EL CHAPARRAL.

Corresponde a una pequeña pieza del Puerto de la Torre, en cuyo interior se encuentra una vaguada de importantes características paisajísticas. El cuidado de dicha vaguada y la ordenación de la volumetría dada por el Plan en su interior son los objetivos del Plan.

Este P.E.R.I. será de iniciativa municipal.

P.E.R.I. TO-3: CAMPING LOS ALAMOS.

Al norte de la Urbanización Los Alamos se encuentra el Camping Los Alamos al que el Plan General da aprovechamiento residencial, pero obliga a la redacción de un Plan Especial para garantizar las cesiones de espacios recreativos y deportivos que garanticen el desarrollo lógico de esta pieza de camping, que el Plan desea se siga manteniendo como tal, aunque en mejores condiciones que las actuales. Al P.E.R.I. se le exige por tanto ordenar el aprovechamiento marcado por el Plan pero garantizando en lo posible el mantenimiento de Camping y los tipos de usos que necesita para su desarrollo.

P.E.R.I. TO-1: CARIHUELA.

Se trata de una pieza sin edificar junto a la Carihuela. El Plan determina su aprovechamiento, pero le exige la redacción de un P.E.R.I. con el objetivo de ordenar dicho aprovechamiento de manera que permita reservar espacios libres para aparcamientos tan necesarios en la Carihuela, y zonas ajardinadas de apoyo a la playa y al Paseo Marítimo diseñados en el Plan General.

Este P.E.R.I. será de iniciativa municipal.

P.E.R.I. TO-2: EL CALVARIO.

Es la única pieza de entidad situada en el Casco Antiguo de Torremolinos. El P.E.R.I. se justifica por la necesidad de tratar dicho espacio acoplándolo a la trama del Casco Antiguo y a su vez dotar de equipamientos públicos a dicho barrio de Torremolinos.

Este P.E.R.I. será de iniciativa municipal.

P.E.R.I. TO-4: LAS VELAS.

Corresponde el ámbito del P.E.R.I. a un área de Suelo Urbano de asentamiento unifamiliar de tipo turístico, aunque con carencia de infraestructuras de saneamiento y viario y que se exige antes de dar licencias que la promoción desarrolle un Plan Especial que ordene el parcelario del área y dote de infraestructuras mínimas la zona.

LISTADO DE PLANES ESPECIALES ORDENADOS NUMERICAMENTE SEGUN TERMINOLOGIA DEL PLANO "B" DE REGIMEN DE SUELO Y GESTION

1. Carretera de La Cala, CN-340.
2. De la vía tangencial y sus ramales de enlace con la ciudad.
3. Itinerarios de Ronda del Este.
4. Barriada Camino de Olías.
5. De remodelación y ordenación de las playas de El Palo.
6. Jarazmín.
7. Del Paseo Marítimo Oriental desde la Malagueta hasta los Baños del Carmen.
8. San Antón (de Protección).
9. Marginales de la cuenca media del Arroyo de Jaboneros.
10. La Mosca.
11. Carretera de los Montes.
12. Limonero - Concepción.
13. Caleta Alta.
14. Tassara.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (S.U.P.)			CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				CONDICIONES DE GESTION			CONDICIONES DE ORDENACION	
Identif.	NOMBRE DEL SECTOR	Superficie	Edif. bruta m²/m²	Densidad viv./ha.	N.º viv. máximo	Excesos de aprovech.	Sistemas de actuación	Programa de actuac.	Condic. de uso	Ordenanza aplicación	OTRAS CONDICIONES
I-4	LOS PRADOS	64.680	0,35	30	194		COM	1.º	A	UAD, CTP	Contribuirá a la urbanización del camino de los Prados con especial atención al frente de la barriada ya consolidada. N.º máx. plantas: PB + 1.
I-5	GUADALJAIRE INDUSTRIAL	35.662	0,60				COM	1.º	B	IND-3, IND-2	Ejecutará la urbanización en su frente de la Avda. que enlaza con el Camino Viejo de Churriana y rectificará las líneas de alta tensión que atraviesan el sector acomodándolas a la ordenación interna del mismo.
CA-1	CARMONA II	47.600	0,35	30	143		COM	1.º	A	UAD, CTP-1	N.º máx. plantas: PB + 1.
CA-2	CARMONA I	33.000	0,35	30	100		COM	1.º	A	UAD y CTP	Contribuirá a la ejecución de las infraestructuras generales de esta barriada, proporcionalmente a su superficie y población. N.º máx. plantas: PB + 1
CA-3	LOS MORALES	32.240	0,35	30	97		COM	2.º	A	UAD y CTP	Contribuirá a la ejecución de las infraestructuras generales de este barriada, proporcionalmente a su superficie y población. N.º máx. plantas: PB + 1.
CA-4	ROQUERO	191.800	0,35	30	575		COM	1.º	A	UAD y CTP	Cesión gratuita de 6.000 m² de suelo urbanizado (proporcional a la edificabilidad resultante en base al convenio suscrito entre el Ayuntamiento y en propiedad). Contribución de 2.300.000 pesetas para obras de alumbrado público de la zona consolidada de ROQUERO. N.º máx. plantas: PB + 1
CA-5	LA FABRICA	47.320	0,35	30	142		COM	1.º	A	UAD y CTP	Contribuirá a la ejecución de las infraestructuras generales de esta barriada, proporcionalmente a su superficie y población. N.º máx. plantas: PB + 1
CA-6	SANTA ROSALIA 2.ª	45.320	0,35	30	136		COM	1.º	A	UAD y CTP	Iniciativa Pública. Contribuirá a la ejecución de las infraestructuras generales de esta barriada, proporcionalmente a su superficie y población. N.º máx. plantas: PB + 1.
CH-1	LA HACIENDA	20.720	0,35	30	62		COM	1.º	A	UAD	Contribuirá a la ejecución del colector general de Churriana.
CH-2	LOS PAREDONES	58.200	0,35	30	174		COM	2.º	A	UAD	Urbanizará sus conexiones viarias con las tramas urbanas colindantes. Contribuirá a la ejecución del colector general de Churriana.
CH-3	AEROPUERTO	109.200	0,60				COM	1.º	B	IND-2 y IND-3 (con ordenanza específica para los usos compatibles)	Este sector se destinará a usos industriales de grado 3 y usos hoteleros de apoyo al Aeropuerto. Deberá garantizar la eliminación de sus aguas residuales con la ejecución de colector terrestre y emisario si fuera necesario.
TO-1	LA LEALA	100.000	0,22	19	130		COM	2.º	A	UAS	Incluirá las obras necesarias para la conexión viaria con los sectores colindantes.
TO-2	EL SALTILLO	70.000	0,54	46	324	24.500	COM	1.º	A	CJ	Incluirá las obras necesarias para la conexión viaria con los sectores colindantes y en concreto ejecutará la vía que circunvala inferiormente el sector, con el tratamiento y urbanización del arroyo Saltillo en todo su frente. N.º máx. plantas: PB + 3.
TO-3	MONTEMAR I	42.560	0,40	34	146		COM	1.º	A	UAD	Preservará el pinar actualmente existente en la cresta de la colina. Deberá poder inscribirse un círculo de 30 m. diámetro como mínimo. Garantizará sus accesos desde la Avda. de Montemar.
TO-4	EL CALVARIO	43.100	0,72	62	269	34.800	COM	1.º	A	CJ	Iniciativa Pública. N.º máx. plantas: PB + 4.

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

En las Fichas de los S.U.N.P., los apartados Tipo y Condiciones se expresan de forma esquemática con anagramas, cuyo significado es el siguiente:

Tipo de S.U.N.P.

Anagrama	Edificabilidad m ² l/m ² s	Dominante	Usos compatibles	Prohibido
Resid. I	< 0,175	Vivienda	Los números	Industria
Resid. II	0,175 - 0,23	Vivienda	4, 5, 7, 8, 9,	Categoría
Resid. III	0,24 - 0,35	Vivienda	10, 11, 13, 14,	2.ª, 3.ª y 4.ª
Resid. IV	0,36 - 0,45	Vivienda	16 y 17 del	
Resid. V	0,46 - 0,65	Vivienda	art. 55	
Comercial	< a 0,60	Comercial	Núms. 4, 8	Industria
			11, 12 y 16	Categoría
			del art. 55	2.ª, 3.ª y 4.ª
Industrial	< a 0,40	Industria	Núms. 4, 5,	Vivienda
			8, 11, 12, 16	
			del art. 55	
Mixto	0,24 - 0,35	Vivienda e Industria	Los ya citados según zonifica- ción del P.A.U.	Industria Categoría 4.ª

Condiciones del S.U.N.P.

“4”. Reservas para dotaciones servicios y equipamientos.

Con carácter de mínimos, esta actuación destinará para reservas las superficies de suelo que procedan de la aplicación del anexo del Reglamento de Planeamiento a la intensidad prevista por el Programa de Actuación.

Cesión del 10 % del aprovechamiento de esta Actuación. Esta cesión, no obstante, podrá ser sustituida por aquellas otras cargas de mayor cuantía que la entidad actuante acordase en la aprobación de las bases del concurso.

“5”. Red viaria y transporte.

El Programa de Actuación Urbanística que desarrolle este área garantizará su conexión con el Sistema General Viario en la forma que determinen las bases del concurso.

De igual modo establecerá las oportunas previsiones de transporte colectivo que conecten esta actuación con las líneas de transporte público existente.

“6”. Redes de servicio e infraestructuras.

Esta actuación debe prever la ejecución de las redes de infraestructuras y servicios necesarias, garantizándose su construcción y mantenimiento por la misma hasta aquellos puntos de la red primaria de la ciudad que sean capaces de dotar a este área del servicio requerido.

“7a”. Las bases del concurso para la formulación del P.A.U., que desarrollen esta actuación, podrán establecer otras cargas y obligaciones de conformidad con lo establecido en la Normativa SUNP.

“7b”. A los efectos señalados en el párrafo anterior y con carácter indicativo, se consideran como posibles cargas, la ejecución de obras de urbanización por importe equivalente a la obtención de los m² correspondientes de suelo de SGNP.

“7c”. Esta actuación deberá obtener y ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Málaga o entidad urbanística actuante los m² correspondientes de suelo del SGNP.

- Sierra Blanquilla.
- Victoria - Seminario.
- Monte Dorado - Mangas Verdes - Cortijillo Bazán.
- Descenso al Guadalmedina desde los Montes (incluye S. G. del Parque de las Flores).
- Río Guadalmedina.
- Del Puerto, su expansión e instalaciones comunes con la ciudad.
- Alameda, Prolongación y sus puentes.
- Calle de Alcazabilla.
- Castillo de Gibralfaro.
- De la Estación Central de Renfe.
- Apertura del Arroyo del Cuarto al Paseo Marítimo y reordenación de la Plaza de Andalucía.
- De Enpetrol y Campsa.
- Paseo Marítimo Occidental desde la Fábrica de Tabacos hasta la Térmica.
- De la desembocadura del río Guadalhorce y sus márgenes.
- La Isla (de Protección).
- CN-340 desde su conexión con la Ronda Exterior hasta el límite del término con Benalmádena.
- SG. SNU - Puerto de la Torre.
- Las Morillas en Puerto de la Torre.
- Nuevo Cementerio.
- Area de servicios de los Asperones.
- San Isidro.
- Casco Antiguo de Churriana.
- Los Manantiales (de Protección).
- Del Paseo Marítimo de la Carihuela y su conexión con el Bajondillo.
- Campanillas.
- Cuenca del río Campanillas.
- De catalogación.
- Ronda Exterior en sus tramos ya ejecutados.

P. E. 1
PLAN ESPECIAL DE LA CARRETERA DE LA CALA.

Este Plan incorporará entre sus objetivos una ordenación integral del tramo de litoral por donde esta vía discurre, estudiando la posible regeneración de playas y utilización de espacios residuales como espacios libres de uso público (SGNU), paseos y aparcamientos.

Contemplará el desdoblamiento de la carretera actual en una vía rápida interior que enlace La Cala con El Palo y una vía litoral, de servicio y acceso a las playas.

Asimismo, se estudiará de forma detallada la travesía del núcleo de La Araña, su zona arqueológica y la remodelación de su borde norte.

P. E. 2
PLAN ESPECIAL DE LA VIA TANGENCIAL Y SUS ENLACES CON LA RED ARTERIAL DE LA CIUDAD.

Este Plan Especial abordará las determinaciones y criterios que posteriormente deberán desarrollar los diferentes proyectos de urbanización y de obras, respecto al elemento viario y sus márgenes.

La carretera podrá tener pendientes superiores al 8 % en tramos ininterrumpidos de menos de 200 m y en ningún caso se rebasarán las pendientes del 10 %.

La sección transversal se proyectará inicialmente de 2 carriles de 3,50 y con arcnos, dejando la reserva para una segunda etapa posterior con otra calzada similar contigua o con una cierta separación que constituirá su desdoblamiento.

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (S.U.N.P.)				CONDICIONES			
Identif.	NOMBRE DEL PAU	Superficie	Tipo	Reserva para dotaciones, servicios y equipam.	Red viaria y transportes	Redes de servicio e infraestruc.	OTRAS OBLIGACIONES
LE.1	COLINAS DEL LIMONAR	316.323	RESID. I	4	5	6	7a. En las bases del concurso se considerará a estos efectos como posibles cargas la dotación de servicios y mejora de la Urbanización de la barriada Sierra Blanquilla. Deberá realizar la cesión gratuita de 189.724 m ² de parque forestal.
LE.2	HACIENDA CLAVERO	188.375	RESID. III (desarrollo unifamiliar)	4	5	6	7a. En las bases del concurso se considerará a estos efectos como posibles cargas el cierre del itinerario de cornisa desde el Cerrado de Calderón hasta la Urbanización del Mayorazgo.
LE.3	HACIENDA PAREDES	190.480	RESID. II	4	5	6	7a. 7c. (...56.000 m ² de suelo del SGNP-LE3)
LE.4	LAGARILLO	567.331	RESID. I	4	5	6	7a. 7c. (...105.000 m ² de suelo del SGNP-LE2). Deberá realizar la cesión gratuita de 180.000 m ² de parque forestal.
LE.5	MIRAFLORES ALTO	341.500	RESID. I	4	5	6	7a. 7c. (...160.000 m ² de suelo del SGNP-LE1).
PD.1	VIRREINAS I Y II	298.160	RESID. V	4	5	6	7a. 7c. (...192.000 m ² de suelo del SGNP-PD1, PD2, PD3).
R.1	ALCUBILLAS	172.500	RESID. III	4	5	6	7a. 7c. (...43.250 m ² de suelo del SGNP-T-4). Deberá realizar la cesión gratuita de 60.306 m ² de parque forestal. Este P.A.U. estará condicionado al desarrollo del P.E. de la Vía Tangencial y su unión con la Ronda Exterior.
R.2	FLORISOL I	112.000	RESID. III	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 16.800 m ² de suelo de SGNP).
PT.1	CAÑAVERAL	494.900	RESID. III	4	5	6	7a. En las bases del Concurso se considerará a estos efectos la obtención de suelo y ejecución de las obras necesarias para la creación de una nueva conexión desde el Puerto de la Torre hasta la carretera MA-405, así como la ejecución del colector general de la margen izquierda del Arroyo Cañaveral hasta su cruce con la referida carretera. Deberá realizar la cesión gratuita de 77.500 m ² de parque forestal.

(sigue)

Esta carretera tendrá sus plantaciones arboladas en las márgenes, suficientemente distantes de las calzadas de la trama definitiva y desarrollará estudios de visualización del paisaje y de valoración del impacto ambiental de la carretera así como adoptará las medidas de protección adecuadas, aspecto este último de especial relevancia en esta carretera.

El Plan Especial deslindará con precisión dentro de su ámbito la superficie de suelo que será destinada a uso viario del suelo restante, que como servidumbre se destinará a uso preferente de espacios libres con piezas de equipamiento público o servicios.

Los posibles cambios de zonificación originados por exigencias técnicas deben ser recogidos por el Plan Especial, sin que ello implique modificación de elementos.

Se consideran afectados por el Plan Especial todos aquellos suelos que a pesar de tener un régimen jurídico determinado, puedan hipotecar posibles rectificaciones y/o alternativas del trazado expuesto por el P.G.O.U. En general y no únicamente la faja de 30 m. a ambos lados de dicha reserva quedará afectada por dicho Plan Especial.

P. E. 3
PLAN ESPECIAL DE LOS ITINERARIOS DE RONDA DEL ESTE.

El objetivo primordial de este Plan Especial es establecer un sistema viario a lo largo de todo el litoral Este al que se le encomienda las siguientes funciones:

- Conexión superior de los valles que constituyen la zona.
- Crear itinerarios alternativos al cordón litoral (calle Juan Sebastián Elcano) que lo descarguen de la actual sobrecarga de tráfico.
- Dotar de accesibilidad al Sistema de Parques y de espacios libres públicos que como sistemas generales o locales, este Plan General pretende que estructure y caracterice la cornisa litoral.

Por el carácter eminente paisajístico de estos itinerarios, el Plan Especial pondrá especial énfasis en la correcta adecuación de su trazado a la topografía y a la variedad morfológica de los espacios por donde haya de discurrir.

P. E. 4
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO DE LA BARRIADA CAMINO DE OLIAS.

(Ver texto sobre Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano al final).

P. E. 5
PLAN ESPECIAL DE REMODELACION Y ORDENACION DE LAS PLAYAS DE EL PALO.

Corresponde a la ordenación interna de la faja de playa y paseos de El Palo, no exclusivamente como obra marítima de protección y fijación del perfil costero, sino que más bien el Plan deberá prestar atención a otros elementos urbanos más significativos, propios de la configuración interna de la barriada, con propuestas de remodelación puntuales a los hitos y leyes de formación de la barriada Arroyo de Jaboneros, Arroyo de Gálica, Calle del Mar...

El Plan deberá no provocar el aislamiento del barrio, procurando establecer una lectura unitaria entre la fachada del barrio y el paseo. El Plan deberá mantener la iden-

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (S.U.N.P.)				CONDICIONES			
Identif.	NOMBRE DEL PAU	Superficie	Tipo	Reserva para dotaciones, servicios y equipam.	Red viaria y transportes	Redes de servicio e infraestruc.	OTRAS OBLIGACIONES
T.1	HACIENDA CABELLO	104.640	RESID. IV	4	5	6	7a.
T.2	SANTA BARBARA	220.200	RESID. V	4	5	6	7a. 7c. (...63.700 m² de suelo del SGNP. T-2). Asimismo ejecutará las obras de encauzamiento del Arroyo de las Cañas desde la carretera MA-401 hasta la entrada del Polígono Guadalhorce. Rectificación del camino San Rafael, según proyecto municipal.
T.3	HUERTA DEL CORREO	163.880	RESID. V	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 122.900 m² de suelo de SGNP).
T.4	EL CONSUL	676.720	RESID. IV	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 135.350 m² de suelo de SGNP).
T.5	CORTIJO DE TORRES	302.091	RESID. V	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 108.000 m² de suelo de SGNP). 7c. (...118.600 m² de suelo del SGNP-T3 y T1).
TO-1	CERRO DEL TORIL	472.500	RESID. II	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 70.900 m² de suelo de SGNP, que podrán ser utilizados para la ejecución de un paso rodado inferior al F.E. Málaga-Torremolinos).
TO-2	EL POZUELO	95.125	RESID. II	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 14.300 m² de suelo de SGNP).
TO-3	MOLINO DEL MORO	132.250	COMERCIAL	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 20.000 m² de suelo de SGNP).
TO-4	CAÑADA DE LOS CARBOS	113.605	RESID. II	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 17.000 m² de suelo de SGNP).
TO-5	ALDEAMAR	613.634	RESID. II	4	5	6	7a. 7c. (...186.000 m² de suelo del SGNP-TO.3, TO.4, TO.5).
TO-6	LA CIZAÑA	571.500	RESID. II	4	5	6	7a. 7c. (...100.000 m² de suelo del SGNP-TO.2).
TO-7	LOS CHOCHALES	293.500	INDUSTR.	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 44.025 m² de suelo de SGNP). Este P.A.U. estará condicionado por la redacción del P.E. de la carretera N-340 desde su conexión con la Ronda Exterior hasta el término municipal de Benalmádena.
TO-8	ARRAIJANAL	396.000	RESID. III (n.º máximo de viviendas 1.024)	4	5	6	7a. 7c. (...198.000 m² de suelo de SGNP-TO.1).
TO-9	SAN JULIAN	124.375	RESID. II	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 18.656 m² de suelo de SGNP).
TO-10	CANTARRANAS I	127.250	RESID. II	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 25.800 m² de suelo de SGNP).
TO-11	CANTARRANAS II	80.000	RESID. III (desarrollo unifamiliar)	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 16.000 m² de suelo de SGNP).
CA-1	OLIVEROS	65.880	RESID. III (desarrollo unifamiliar)	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 9.800 m² de suelo de SGNP).
CA-2	SEGOVIA I	72.240	RESID. III (desarrollo unifamiliar)	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 10.800 m² de suelo de SGNP).
CA-3	SEGOVIA II	65.000	RESID. III (desarrollo unifamiliar)	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 9.750 m² de suelo de SGNP).
CA-4	LA FABRICA II	56.800	RESID. III (desarrollo unifamiliar)	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 12.600 m² de suelo de SGNP).
CA-5	MAQUEDA I	84.120	MIXTO	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 9.800 m² de suelo de SGNP).
CA-6	MAQUEDA II	58.360	RESID. II	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 5.800 m² de suelo de SGNP).
CA-7	MIRANDA	42.760	RESID. III (desarrollo unifamiliar)	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 6.400 m² de suelo de SGNP).
CH-1	MONSALVEZ	291.040	RESID. III (desarrollo unifamiliar)	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 43.600 m² de suelo de SGNP).

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (S.U.N.P.)				CONDICIONES			
Identif.	NOMBRE DEL PAU	Superficie	Tipo	Reserva para dotaciones, servicios y equipam.	Red viaria y transportes	Redes de servicio e infraestruc.	OTRAS OBLIGACIONES
CH-2	CARAMBUCO	119.200	RESID. III (desarrollo unifamiliar)	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 17.900 m² de suelo de SGNP).
CH-3	EL CUARTON	193.600	RESID. III (desarrollo unifamiliar)	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 29.000 m² de suelo de SGNP).
CH-4	CEMENTERIO	101.760	RESID. III (desarrollo unifamiliar)	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 15.300 m² de suelo de SGNP).
CH-5	DOS HERMANAS	162.200	RESID. III (desarrollo unifamiliar)	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 24.300 m² de suelo de SGNP).
CH-6	EL RETIRO	315.000	RESID. I	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 31.500 m² de suelo de SGNP).
CH-7	ROJAS	404.000	RESID. II	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 40.400 m² de suelo de SGNP).
LO-1	MAINAKE	367.410	RESID. V	4	5	6	7a. 7c. (...433.450 m² de suelo del SGNP-LO1).
LO-2	MINERVA	146.875	RESID. III	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 22.000 m² de suelo de SGNP).
I-1	HAZA DE LA CRUZ	344.250	INDUST.	4	5	6	7a. 7c. (...170.000 m² de suelo de SGNP-I1).
I-2	SAN RAFAEL	678.500	INDUST.	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 101.700 m² de suelo de SGNP).
I-3	EL TARAJAL	450.250	INDUST.	4	5	6	7a. 7b. (...por importe equivalente a la obtención de 45.000 m² de suelo de SGNP). Recuperación de la fábrica "EL TARAJAL", como equipamiento a nivel ciudad, incluidas sus obras de rehabilitación.

tividad y una integración racional de las leyes de formación de la barriada, recuperando los elementos urbanos más destacados, aportando nuevas claves para el entendimiento y la organización de los espacios creados que de otra forma quedarán escasos de significado. El Plan Especial deberá ser de iniciativa municipal.

P. E. 6
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO DE JARAZMIN.

(Ver texto sobre Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano al final).

P. E. 7
PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO ORIENTAL DESDE LA MALAGUETA HASTA LOS BAÑOS DEL CARMEN.

Trata este Plan Especial de ganar terrenos al mar transformando la directiz actual en una semejante, desarrollada mediante segmentos de una poligonal que fije la ordenación de los terrenos ocupados.

Asimismo el Plan estudiará la creación de dos cabeceras de paseo, una en el frente del Hotel Miramar y otra en el Morlaco que destinará fundamentalmente a jardines.

En la ordenación se evitarán elementos transversales significativos que rompan la continuidad del perfil costero, resolviendo prioritariamente la protección y fijación de pequeñas líneas de playas mediante elementos longitudinales, que a ser posible semisumergidos eviten obstrucciones a una visión completa de la Bahía. A la vez se

creará una zona intensiva de playa en la Malagueta con establecimiento de elementos para su fijación que busquen como referencia y apoyo en el morro de levante. Se facilitará en el estudio soluciones al acceso y continuidad de un paseo que deslinde los equipamientos sociales existentes en la actualidad, de la zona de playas de obligatorio uso público.

Los jardines del Morlaco irán vinculados en su ordenación a la de organización interna de los Baños del Carmen. Análogamente al caso anterior se distinguirá claramente una zona de balneario de posible explotación privada de la zona de playa en la que se estudiarán accesos independientes de los del propio balneario.

El Plan Especial contemplará la mejora de los accesos y aparcamientos desde la vía actual a la zona de paseos, sin renunciar a su capacidad y características técnicas actuales.

Deberá estudiarse con una secuencia temporal que permita mediante pequeñas inversiones iniciales la transformación sustancial del paseo, así como una utilización más intensiva del mismo.

P. E. 8
PLAN ESPECIAL SAN ANTON.

El área de este Plan es el Monte de San Antón y toda su zona de influencia perimetral alrededor de la cota 250 m., aproximadamente.

Su especial posición privilegiada como hito referencial desde cualquier punto de la ciudad y la calidad medioambiental de su entorno, permite acoger usos compatibles con la protección de un área de gran interés ecológico y paisajístico.

P. E. 9
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO RURAL DE MARGINALES DE LA CUENCA MEDIA DEL ARROYO DE JABONEROS. (En Suelo no Urbanizable).

(Ver texto sobre Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano al final).

P. E. 10
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO DE LA MOSCA.

(Ver texto sobre Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano al final).

P. E. 11
PLAN ESPECIAL DE CARRETERA DE LOS MONTES.

Su limitación exacta se concretará a lo largo de la ejecución del Plan debido a las especiales características que posee.

Es claro que las actuaciones de este Plan Especial de iniciativa municipal, deberán centrarse en la amplia área situada a ambos lados de la antigua carretera al Colmenar.

Lugar de ubicación de ventas, cortijos y actividades recreativas, desde sus parajes se divisan extraordinarias perspectivas de todo el término municipal. La optimización de los recursos existentes y la creación de nuevas actividades de ocio y esparcimiento, han de motivar las realizaciones que se llevan a cabo en esta porción privilegiada de nuestro territorio.

P. E. 12
PLAN ESPECIAL LIMONERO-CONCEPCION.

Situado a la salida de la ciudad, en el lado izquierdo del nuevo acceso al interior de la provincia.

Comprende la finca de "La Concepción", la pieza del Limonero y sus aledaños, estando limitado al Oeste por la línea de cumbres más occidentales que forma la divisoria de aguas de la cuenca del Guadalmedina. Su límite oriental es la traza del nuevo acceso y el septentrional está a la altura de la Venta de Animas en la antigua carretera a Casabermeja.

Se pretende el estudio de una zona que además de ser pórtico de la ciudad, tiene valores paisajísticos y antropológicos de gran valor (en estos parajes se ubica la ermita de Verdiales y se celebran en días señalados romerías muy tradicionales). Por otro lado al encuadrarse en este ámbito la finca de "La Concepción", donde confluyen singularidades botánicas de altos méritos científicos y didácticos, además de masas de pinos de repoblación localizadas en su límite norte, el tratamiento geobotánico deberá de ser muy cuidado ya que por ende, la morfología y pendiente de sus laderas hacen muy intensa la erosión.

Junto a lo arriba mencionado, los fenómenos de autoconstrucción están proliferando a lo largo de la antigua carretera a Casabermeja. Por otro lado la pieza del Limonero requiere un tratamiento específico tanto para la protección de sus márgenes, como para el buen aprovechamiento de la lámina embalsada.

Esta variedad de usos y sus ofertas potenciales requieren la realización de un Plan Especial de iniciativa municipal que deberá recabar la colaboración de otros organismos de la administración pública.



P. E. 13
PLAN ESPECIAL CALETA ALTA.

Su límite occidental es el Plan Tassara y la cuenca del arroyo Quiroga; al Norte la Subestación de Sevilla: el cierre oriental es la urbanización de Cerrado de Calderón. Comprende este Plan Especial de iniciativa municipal el SUNP-LE.1 y el SNU de las Cuencas del Caleta y el Mayorazgo.

Ocupado en la actualidad por terrenos de secano es de las zonas de mejor microclima de todo el término y próximo a urbanizaciones de alto standing residencial, desde cuyas cotas se divisa el litoral. Su capacidad de absorción permite acoger usos específicos no integrables en la ciudad pero que requieren la proximidad de esta.

P. E. 14
PLAN ESPECIAL TASSARA.

Corresponde a la fracción de territorio situado al Este de la antigua carretera a Granada y atravesada por la nueva vía de circunvalación oriental.

Zona muy próxima a la ciudad, soporta en la actualidad gran número de usos —urbanizaciones, ventas, repoblación, esparcimiento, etc.—, y cierra el anillo verde circunurbano. Su configuración topográfica hace de la zona un privilegiado foco emisor y receptor de vistas. Los objetivos que se pretenden son ordenar los intensos y variados usos, además de una optimización de la capacidad de acogida del territorio. Lugar apto para senderismo, granja-escuelas, clubs sociales etc., y todos aquellos equipamientos sin aprovechamiento residencial que necesiten cercanía a la ciudad y la tranquilidad y sosiego de lugares no urbanizados pero próximos a la urbe.

P. E. 15
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO DE LA SIERRA BLANQUILLA.

(Ver texto sobre Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano al final).

P. E. 16
PLAN ESPECIAL MONTE VICTORIA-SEMINARIO.

Los límites de este Plan se fijan: al Norte, la nueva vía de cornisa; al Sur y Oeste limita con las Colinas de Conde de Ureña y calle María; al Este se encuentran las zonas verdes del SUP-LE.2 (Las Palmeras) y RT-L.2 (La María).

Comprende este Plan Especial de iniciativa pública el núcleo del Seminario con su amplia mancha de eucaliptos y zonas deportivas anejas. Otro hito de gran valor religioso-antropológico es la ermita de El Calvario, aquí enclavada. Su cota máxima es el Monte Victoria o de “las tres letras”, foco emisor y receptor de vistas desde casi toda la trama urbana.

P. E. 17
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO DE MONTE DORADO-MANGAS VERDES-CORTIJILLO DE BAZAN.

(Ver texto sobre Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano al final).

P. E. 18
PLAN ESPECIAL DEL DESCENSO AL GUADALMEDINA DESDE LA CARRETERA DE LOS MONTES (incluye el S.G. LAS FLORES).

Los objetivos fundamentales de este Plan Especial son:

- Establecer las conexiones entre los itinerarios de Ronda del Este y la carretera de los Montes con el valle del Guadalmedina y la Ronda Exterior.
- Recomponer la franja de terreno reservada para la Ronda Este del Plan anterior, dotando de unas referencias comunes a las barriadas colindantes. (Incluye el S.G. LAS FLORES).

P. E. 19
PLAN ESPECIAL DEL CAUCE DEL GUADALMEDINA EN ZONA URBANA.

Pretende este Plan aportar una imagen alternativa del río y sus márgenes que, sin tener necesariamente que perder su condición de cauce, sí facilite su utilización más intensiva y la recuperación de sus fachadas.

Este Plan Especial estudiará de forma particular cada tramo del cauce, dando respuesta a las demandas que sobre ellos efectúa la ciudad. Así el tramo norte contribuirá a la mejora paisajística, con paseos arbolados en sus márgenes y estudiará la reordenación de las traseras del estadio de la Rosaleda, dejando incluso la posibilidad de la cobertura parcial del río para este fin. En sus últimos tramos, sin embargo, este cauce contribuirá, mediante coberturas parciales y remodelación de sus márgenes a la transformación de este espacio urbano de vital importancia para posibilitar la intensificación de sus usos.

P. E. 20
PLAN ESPECIAL DEL PUERTO, SU EXPANSION E INSTALACIONES COMUNES CON LA CIUDAD,

Para la ordenación del recinto portuario se formulará por la Junta de Obras del Puerto en colaboración con el Ayuntamiento, un Plan Especial que tendrá por objeto su organización interna así como la regulación de las actividades que puedan establecerse en su interior. Dicho Plan Especial se tramitará, conforme a lo estipulado en la Ley del Suelo. En el Plan Especial se precisarán y detallarán la ordenación y regulación de usos en su frente al Muelle Heredia y Paseo de los Curas, evaluando las diversas alternativas y las ventajas que cada una de ellas suponga para la ciudad y el puerto. (Las determinaciones de este Plan Especial se encuentran en el art. 135 de la Normativa de Sistemas).

P. E. 21
PLAN ESPECIAL DE LA ALAMEDA Y SUS PUENTES.

Pretende este Plan Especial devolver a la Alameda su carácter de paseo y su estrecha relación formal con el cauce del río Guadalmedina. Relación que fue desapareciendo con la apertura de la vía central al tráfico en los años 20 y la sustitución del viejo puente de Tetuán por la Prolongación de la Alameda a través de los percheles. La nueva estructura viaria planteada por el Plan en el centro de la ciudad, disminuye el rango de este eje y posibilita esta operación de recuperación, que no obstante

requiere antes de llevarla a cabo el desarrollo previo de las alternativas viarias previstas, fundamentalmente la conexión de los Paseos Marítimos de Levante y Poniente a través de la cintura del Puerto, Ordenación de los márgenes del cauce del río Guadalmedina y la apertura del Arroyo del Cuarto al Paseo Marítimo de Poniente.

La intervención en el río Gudalmedina que desarrolla este Plan Especial se solapa con el previsto para todo el cauce del mismo en Suelo Urbano, con el establecimiento de un puente que prolonga la c/. Salitre y la cobertura parcial del río en su tramo estrecho del Puente de los Alemanes.

P. E. 22
PLAN ESPECIAL DE CALLE ALCAZABILLA.

La c/. Alcazabilla por sus propias condiciones históricas y de formación de la ciudad, constituye un eje que ha tenido que soportar un peso en la estrategia de la ciudad que difícilmente asume. A su vez se alinean a la calle piezas de la entidad de la Casa de la Cultura, Teatro Romano, Alcazaba, Aduana..., entrando algunos de estos espacios en competencia ciudadana incluso espacial.

La necesidad de ordenar todas estas piezas históricas y culturales, de conocer su identidad y el peso que deben tener en la ciudad y plantear propuestas alternativas o complementarias a este eje, son objetivos genéricos de este Plan. En este sentido el Plan General propone o mejor mantiene una propuesta ya histórica que es la apertura de un túnel que parte de la Plaza de la Merced y desemboca en el eje central del Parque a la altura de los Jardines de Puerta Oscura y el Ayuntamiento. Esta obra sería continuación de la preocupación ya iniciada a finales del siglo XIX, con el Plan de Reformas y el emplazamiento del pequeño túnel que comunica la Coracha con Mundo Nuevo.

Este Plan Especial será de iniciativa municipal.

P. E. 23
PLAN ESPECIAL DEL CASTILLO DE GIBRALFARO.

La situación actual del Castillo de Gibralfaro en la cima del monte del mismo nombre es de total abandono. No es deseable que un espacio de estas características visuales e históricas, se encuentren al margen del desarrollo de la ciudad, dejándose al olvido o a la mera atracción de turistas.

El Plan General con la redacción de este Plan Especial pretende la incorporación de un equipamiento de estas posibilidades a la vida de la ciudad, dotando de usos posibles (auditorio al aire libre, jardines) los espacios interiores del Castillo que posibilitarían su remodelación y revitalización como espacio colectivo de la ciudad. A su vez, el Plan deberá estudiar el paseo amurallado que le enlaza con la Alcazaba, aportando propuestas para su acondicionamiento como paseo ajardinado que uniría calle Alcazabilla, Alcazaba y el Castillo.

P. E. 24
PLAN ESPECIAL DE LA ESTACION CENTRAL DE RENFE.

1. Los terrenos administrados por Renfe, parte de los cuales son clasificados como Suelo Urbanizable Programado destinados a uso y equipamiento público y parte como sistema general ferroviario propiamente dicho, serán objeto en su conjunto de un Plan Especial.

El citado Plan Especial tendrá por objeto las siguientes finalidades:

- Regulación y reordenación del espacio ocupado por el ferrocarril, de forma que la transición entre el suelo ferroviario y el suelo residencial se produzca ordenadamente, teniendo gran importancia a estos efectos la directriz de la verja, la plantación de arbolado y la forma de los espacios libres, elementos todos ellos que el correspondiente Proyecto de Urbanización habrá de precisar.
- Reequipamiento de las barriadas circundantes, a cuyo efecto se destinarán parte de los suelos administrados por RENFE a equipamiento público, como espacios libres o sociales.
- Ordenación conjunta del transporte público por carretera o ferrocarril, a cuyo objeto se dispondrá de espacios para una estación de autobuses de medio y largo recorrido.

La edificación se ubicará de forma preferente en el espacio comprendido entre la actual terminal de viajeros y la nave recientemente rehabilitada por RENFE, constituyendo un solo cuerpo paralelo al haz de vías. La centralidad de este cuerpo, su aislamiento y su gran extensión, permiten una ordenación libre de las alturas para las nuevas instalaciones, constituyendo un conjunto de volúmenes a los que el Plan Especial dará ordenación. Se valorará preferentemente la conservación de estructuras y edificios de significado arquitectónico o emblemático, y como caso particular la actual portada de la Estación.

Las instalaciones que por su alto consumo de suelo no tengan cabida en esta zona central se trasladarán a los terrenos destinados a este fin en la estación de clasificación de Los Prados.

- Prever las medidas de protección que procedan en relación con la seguridad de las personas y cosas, de conformidad con lo expresado en los párrafos anteriores.

P. E. 25

PLAN ESPECIAL DE LA APERTURA DEL ARROYO DEL CUARTO AL PASEO MARITIMO Y REORDENACION DE LA PLAZA DE ANDALUCIA.

El objetivo básico de este Plan Especial es culminar el itinerario de la diagonal del Arroyo del Cuarto —ya previsto en el P.G.O.U., del 71—, logrando las articulaciones internas de los barrios más sobrepoblados del primer cinturón de crecimiento y su relación con el Paseo Marítimo de Poniente.

El tradicional proyecto de apertura de la Avda. del Cuarto se ha enfrentado desde siempre con el infranqueable paso por la fábrica del gas y la obligada remodelación del barrio del Bulto. Esta apertura a pesar de los costes de transformación que supone, se valora positivamente dado los beneficios que a nivel ciudad e incluso de zona puede suponer.

La operación requiere diversas etapas y ejecución fraccionada de los diversos tramos. Entre ellos consideramos como prioritarios: a) la prolongación de Torres Acosta hasta el cerro de los Castillejos; b) la reordenación de la Plaza de Andalucía y la apertura de la diagonal que enlaza con la explanada de la estación —diagonal que posee diversas alternativas de trazado, en función de las mayores o menores dificultades para remodelar la gran

bolsa que constituyen la bodega de Larios, el gas, y aceites Moro—; c) la apertura de la explanada de la estación hasta el Paseo Marítimo, con la necesaria remodelación de las manzanas intermedias.

La conexión de la Avda. del Cuarto al Paseo Marítimo, descargará a la Avda. Andalucía y a la Alameda Principal de gran parte del tráfico que hoy en día las utiliza para atravesar el centro, y que con esta alternativa se transferirá a la cintura del Puerto.

Respecto a la Plaza de Andalucía se pretende buscar soluciones más apropiadas que la actual, a su carácter emblemático y posición singular —frente de edificios administrativos, final de la Alameda, entrada al centro de la ciudad—. Se pretende por tanto recobrar parte de estos significados, estableciendo nuevas referencias y relaciones entre el espacio central abierto y sus contornos, con operaciones que sin transformar necesariamente la estructura básica en la que se apoya su relación actual, logren remodelar la escasa imagen que esta plaza tiene hoy día.

P. E. 26

PLAN ESPECIAL TERRENOS ENPETROL Y CAMPSA.

Los terrenos ocupados por las instalaciones de Enpetrol y Campsa, situados el primero de ellos en la zona adyacente a la Ronda Intermedia y el segundo en el sector de Huelin, calificados como parques urbanos del sistema general de Espacios Libres, serán objeto de Plan Especial que además de regular la ordenación interna de los parques, preverán la existencia de usos complementarios para equipamiento público en una proporción que no será nunca superior al 30 % de la total extensión de dichos suelos.

P. E. 27

PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO OCCIDENTAL DESDE LA FABRICA DEL TABACO HASTA LA CENTRAL TERMICA.

Serán objeto genérico de este Plan Especial la ordenación del paseo, de la zona de playa contigua, los espacios públicos de la fachada edificada y la regulación del tráfico.

El Plan atenderá a la ejecución por etapas de las diferentes obras que componen el Plan Especial: el paseo (aceras, calzadas y mediana), muro de separación de la playa y su acera, las obras de recuperación de playas... Se orientarán por el Plan Especial los diferentes proyectos de obras y urbanización, conteniéndose indicaciones respecto al mobiliario urbano, alumbrado público, galerías o canalizaciones de servicios, arbolados, tipos de pavimentos y acerados, etc. Asimismo este Plan regulará los usos y ordenación de la faja de terrenos comprendidos entre la línea de paseo y la de playa.

Este Plan Especial potenciará los usos litorales, hoy infravalorados por su condición de espaldas y uso industrial que hasta el momento han tenido dichos suelos. El Paseo Marítimo, pues, satisfará la doble condición de servir al tráfico rodado como prolongación al Paseo Marítimo Oriental. Su itinerario dará pie a contemplar la bahía en su totalidad y desde los más diversos puntos de observación, y además resolverá el acceso y utilización intensiva. Con este fin se habilita un gran espacio de paseo, que bordea la playa y en el que se crearán áreas de servicios, se instalarán ciertos equipamientos y áreas ajardinadas, y se establecerán espacios suficientes para el estacionamiento que el uso de estas playas y áreas de equipamiento van a necesitar. Se localizarán estos estacionamientos funda-

mentalmente en la vía de servicio superior, liberando el frente del paseo de la intrusión visual que supone una excesiva agrupación de aparcamientos que anularía la adecuada percepción del paseo.

El desarrollo de este Plan Especial servirá de referencia para el crecimiento de la ciudad en este litoral, así como dotará de un nuevo acceso radial, el único de nueva creación que además organizará la travesía de centro sin tener que recurrir al actual itinerario por el Paseo de la Alameda; a la vez este elemento pretende servir de base para la ordenación de los accesos a los espacios de equipamientos y playas de San Andrés y Misericordia. La franja de 18 m. que delimita el área de playa se destina a su vez, en su subsuelo, para la canalización de las múltiples redes de servicios, bien de la propia ciudad: colector-interceptor del Oeste; bien de abastecimiento a las zonas portuarias: oleoducto de Campsa, red de energía...

P. E. 28

PLAN ESPECIAL DE LA DESEMBOLCADURA DEL RIO GUADALHORCE Y SUS MARGENES.

La desembocadura del río Guadalhorce constituye uno de los espacios a cuidar y proteger, que desde el Plan y desde gran parte de la colectividad malagueña, más hincapié se ha hecho en defender. Es necesario reconocer su importancia como lecho ecológico y natural de nuestro municipio y por tanto realizar un esfuerzo técnico que posibilite la descontaminación actual del río. A nivel costero la desembocadura del río debe ser analizada no sólo en el perímetro exclusivo del mismo, sino en toda su área de influencia, es decir en sus márgenes, protegiendo las zonas de dunas del margen occidental y toda la fauna y flora que se genera por influjo del río.

P. E. 29

PLAN ESPECIAL DE LA ISLA.

Comprende esta actuación los terrenos situados entre el mar al Sur, el trazo antiguo al Este, el Suelo Urbano IND-3 al Noroeste, la UAD-1 del Norte y el río Guadalhorce al Oeste. El área del Plan atraviesa el río para englobar el tell fenicio de Guadalmar.

Su extensión abarca pues dos clasificaciones: Suelo no Urbanizable en su mayor parte y el SG - LO 1 del trazo antiguo. Zona de excepcional riqueza ecológica y alto valor científico-didáctico.

Será el Plan Especial de iniciativa municipal, en concordancia con otros organismos autonómicos, el que zonifique los usos adecuados, renovando estrictamente el área de mayor riqueza avifaunística, y restringiendo los usos de aquella otra que permite una mayor acogida pública y multifuncional.

Hacemos hincapié en la importancia de su inmediata realización por ser lugar de interés especial como zona húmeda deltaica y que además es el cierre del anillo periurbano en su flanco occidental. Junto a esta actuación, por los organismos competentes se deberá acometer todo un plan provincial para el río Guadalhorce que desconamine el curso fluvial y recupere la calidad medio ambiental de sus márgenes.

P. E. 30
PLAN ESPECIAL DE LA CN-340 DESDE SU CONEXION CON LA RONDA EXTERIOR Y EL LIMITE DEL TERMINO CON BENALMADENA.

La carretera CN-340 será objeto de un Plan Especial que deberá analizar pormenorizadamente las características de la vía en función de los recorridos más lejanos a los que sirve, así como su especial incidencia a los polígonos o núcleos urbanos a los que afecta en su trazado.

Regulará tanto las características de la vía proyectada, y las fases de su desarrollo, como sus relaciones con los suelos colindantes. A tal efecto establecerá una banda de protección en ambos márgenes y precisará el diseño y los lugares de intersección, enlaces y cruces principales.

El Plan General prevé para la CN-340, la implantación de vías de servicios en los laterales y de mediana en todo su recorrido.

Asimismo el Plan Especial recogerá el trazado de las conexiones viarias entre Málaga y Torremolinos que discurren básicamente por el SNU o bien por las reservas ya previstas con este fin.

P. E. 31
PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE LA TORRE.

Se encuentra situado en la apófisis última de la carretera del Puerto de la Torre limitando con los UAS y CTP de este barriada.

Es un Plan Especial de iniciativa municipal que acogerá usos sociales, asistenciales, deportivos y escolares.

P. E. 32
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO DE LAS MORILLAS EN PUERTO DE LA TORRE.

(Ver texto sobre Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano al final).

P. E. 33
PLAN ESPECIAL DEL NUEVO CEMENTERIO DE MALAGA.

La justificación de la necesidad para la ciudad de Málaga de una nueva necrópolis, ha quedado ampliamente analizada en los últimos años. El Ayuntamiento abordó el problema obteniendo para su instalación una finca denominada LOS ASPERONES situada entre Málaga y Campanillas.

El Plan recoge esta necesidad, destacando su importancia, ya que será seguramente por sus dimensiones la obra civil más importante de Málaga en los próximos años. El Plan Especial deberá marcar los criterios y determinaciones que deberá cumplir el proyecto del nuevo cementerio y expresar las directrices de ordenación del mismo. Dicho proyecto, que deberá ser de iniciativa municipal, ordenará y diseñará todas las determinaciones y programa de necesidades planteadas por el Plan Especial.

P. E. 34
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO RURAL DE SAN ISIDRO. (En Suelo no Urbanizable).

(Ver texto sobre Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano al final).

P. E. 35
PLAN ESPECIAL AREA DE SERVICIOS DE LOS ASPERONES.

Corresponde a una amplia extensión de terrenos municipales lindantes con el proyecto de Nuevo Cementerio. El Plan plantea la ordenación de espacio municipal con el fin de poder sustentar usos compatibles en Suelo no Urbanizable de utilidad para el Ayuntamiento.

P. E. 36
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO DEL CASCO ANTIGUO DE CHURRIANA.

(Ver texto sobre Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano al final).

P. E. 37
PLAN ESPECIAL LOS MANANTIALES.

Comprende la amplia área perteneciente a nuestro término del Sistema Sierra Blanca - Sierra Mijas. La realización de este Plan de iniciativa municipal que deberá ser concordado con otros organismos centrales y autonómicos, se llevará a cabo de forma conjunta con otros municipios en cuyo territorio inciden directamente los recursos de este sistema.

Tiene como fines por una parte limitar y proteger los valores hidráulicos, extractivos, paisajísticos, botánicos, etc., y por otra, las bolsas de suelo que no requieren especial protección y posibilitar usos colectivos permitidos en el no Urbanizable.

P. E. 38
PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO DE LA CARIHUELA Y SU CONEXION CON EL BAJONDILLO.

El objetivo fundamental de este Plan Especial es la reorganización de la faja que constituye la transición entre la primera línea de edificación, espacio de paseo y la playa.

Asimismo debe de estudiar las alternativas para lograr una conexión del Paseo del Bajondillo con La Carihuela que como calzada rodada suponga la continuidad de la Avda. Imperial hasta el Paseo Marítimo de Torremolinos.

P. E. 39
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO DE CAMPANILLAS.

(Ver texto sobre Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano al final).

P. E. 40
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO RURAL DE LA CUENCA DEL RIO CAMPANILLAS. (En Suelo no Urbanizable).

(Ver texto sobre Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano al final).

P. E. 41
PLAN ESPECIAL DE CATALOGACION.

El documento del Plan General, plantea una ordenanza de protección “integral” y “arquitectónica” de los edificios identificados en el Plano “A” de “Calificación, Usos y Sistemas”.

Aunque este listado puede considerarse como un precatálogo, el Plan General ha decidido por su importancia determinar la redacción de un Plan Especial de Catalogación, que recoja este precatálogo, ampliándolo y completándolo, siguiendo las directrices y criterios que a nivel normativo y ordenancista el Plan General especifica.

P. E. 42
PLAN ESPECIAL DE LA RONDA EXTERIOR EN SUS TRAMOS YA EJECUTADOS.

La función de este Plan Especial es transformar tanto el carácter como la funcionalidad proyectada de la vía hasta aproximarla lo máximo posible al concepto de Ronda Urbana. Para ello, además de proponer nuevos movimientos de incorporación y salida desde las vías radiales, habrá de readaptar los elementos que más caracterizan su actual función de autopista, como los nudos, estructuras, carriles de desaceleración, etc.

PLANES ESPECIALES DE MEJORA DEL MEDIO RURAL.
(En Suelo no Urbanizable).

Corresponde a asentamientos marginales incipientes, con fuertes tensiones actuales de consolidación, que el Plan manteniendo su clasificación de Suelo no Urbanizable pretende detener y controlar. No obstante asumiendo esta tensión social, el Plan plantea la realización de un Plan Especial público, capaz de abordar esta problemática y de tomar las medidas oportunas que lleven a la conservación de objetivos sociales de habitabilidad y dignidad de vida de sus habitantes, o detener drásticamente estos procesos por considerarse especulativos o perjudiciales para la colectividad.

PLANES ESPECIALES DE MEJORA DEL MEDIO URBANO.

Los Planes Especiales de mejora del medio urbano, corresponden a la intención por parte del Plan de cubrir los fuertes déficits de urbanización y equipamiento que presentan barriadas marginales, autoconstruidas en la mayoría de los casos y que antes de abordar este esfuerzo inversor sería deseable la realización pública de un Plan Especial capaz de abordar todas estas necesidades en su conjunto, la ordenación de los espacios públicos, su gestión y la cuantificación y distribución de las inversiones a realizar.

Título X

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA

EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que resulten disconformes con el mismo son calificados como Fuera de Ordenación.
2. Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la ordenación, la calificación o los Usos del Suelo que este Plan determina, quedan sometidos al régimen transitorio definido en los apartados 2 y 3 del artículo 60 de la Ley del Suelo.
3. Los edificios o instalaciones que, adecuándose a la ordenación, la calificación y los usos del suelo que el presente Plan determina, resultaren disconformes con las Normas Reguladoras de la edificación en la zona o sub-zona en que se ubiquen, podrán ser objeto de toda clase de obras de consolidación, conservación, reforma interior y cualesquiera análogas encaminadas al mantenimiento y rehabilitación del edificio, que se autorizarán por el procedimiento ordinario de concesión de licencias, cuando no esté programada su expropiación ni sea esta necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan y siempre que:
 - a) La edificación o instalación no se encuentre en situación legal de ruina.
 - b) Las obras no aumenten el volumen edificado.
 - c) Las obras no excedan del deber normal de conservación.

SEGUNDA

PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO

Los Planes Parciales que el presente Plan General clasifica como Suelo Urbano, podrán seguir desarrollándose con arreglo a sus propias determinaciones en tanto estas no sean contradictorias con las del Plan General.

De existir disconformidad entre las determinaciones del Plan Parcial y el Plan General, ya sea por zonificación, ordenanzas, localización o cuantía de los equipamientos o por cualquier otra causa, prevalecerán inexcusablemente las determinaciones del Plan General. En este supuesto no será preceptivo la tramitación de modificación de elementos del Plan Parcial, bastando a tales efectos el escrupuloso respeto del Plan General y cumplimiento de todas y cada una de sus previsiones.

TERCERA

PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO INCLUIDOS EN UNIDAD DE ACTUACION

Los Planes Parciales que el presente Plan General clasifica como Suelo Urbano, incluidos no obstante en una Unidad de Actuación, estarán sujetos a las mismas reglas de la disposición transitoria segunda, y además a los siguientes:

1. Deberán formular y tramitar un Plan Especial de Reforma Interior o un Estudio de Detalle, según los casos, donde se incorporen las determinaciones del Plan General y las del Plan Parcial que no sufran modificación, si así se indica en su Ficha reguladora según estas Normas.
2. Si como consecuencia de la nueva Ordenación se alterase la distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento anterior, se procederá a la ejecución de la Unidad de Actuación mediante un nuevo sistema de actuación o por la modificación y actualización del ya existente, según los casos.

CUARTA

PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Los Planes Parciales existentes en el momento de aprobación inicial de este Plan General, cualquiera que fuese el grado de tramitación administrativa en el que se encontraren, cuyo suelo resulta clasificado por este Plan General como Urbanizable Programado, quedan sin valor, vigencia o efecto alguno.

Los promotores del Plan Parcial, por sí solos en el supuesto de que constituyan un sector de planeamiento, o con los restantes titulares del suelo del sector de planeamiento donde se ubique, promoverán un Plan Parcial "ex novo" con arreglo a las determinaciones del Plan General y conforme con los plazos y prioridades establecidas en el Programa de Actuación.

QUINTA

PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Los Planes Parciales existentes en el momento de aprobación inicial de este Plan General, cualquiera que fuese el grado de tramitación administrativa en el que se encontraren, cuyo suelo es clasificado por el Plan General como Suelo Urbanizable no Programado, quedan sin valor, vigencia o efecto alguno.

SEXTA

EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR TRINIDAD-PERCHÉL

El Plan Especial de reforma interior Trinidad-PerchéL, se declara expresamente subsistente en todo aquello que no fuese contradictorio con las determinaciones del Plan General. Este Plan General respeta el conjunto de sus previsiones, a excepción de su ordenanza de edificación, que queda sustituida por las Normas específicas de la zona Centro de este Plan General, y el ámbito de la pieza señalada en el plano "B" "Régimen de Suelo y Gestión", con la denominación P.E.R.I C-2, cuya ordenación resulta sustancialmente alterada por este Plan General.

El P.E.R.I. Tinidad-PerchéL deberá tramitar un proyecto de modificación-adaptación al Plan General, de iniciativa municipal, que será formulado en el plazo de dos años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

SEPTIMA

PLANES PARCIALES EN REGIMEN TRANSITORIO

Sobre determinados sectores de planeamiento parcial, vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se delimitan en el plano "B", "Régimen de Suelo y Gestión", unos ámbitos de planeamiento sometidos al régimen transitorio según establece el artículo 19.3 del Reglamento de Planeamiento.

Dichos suelos habrán de desarrollarse mediante Planes Especiales de Reforma Interior, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 304 de las presentes Normas, consiguiéndose las características específicas de su régimen transitorio en las correspondientes Fichas reguladoras.

Además de estas, estarán sometidos a las siguientes determinaciones:

1. Los sectores de planeamiento clasificados dentro del régimen urbanizable transitorio, con arreglo a las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación del Plan General, quedan adscritos a los efectos de su desarrollo y ejecución en la primera etapa cuatrienal de las dos que componen el Programa.
2. El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el número anterior, dará lugar, en la revisión cuatrienal del Programa de Actuación, a la pérdida de su condición de Suelo Urbanizable transitorio y su sometimiento al Régimen General y uniforme del Suelo Urbanizable.

OCTAVA

PARCELAS EN ZONAS CONSOLIDADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION DEL PLAN GENERAL

Las parcelas de Suelo Urbano registradas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, cuya superficie fuera inferior a la establecida como mínima en la Ordenanza específica de la zona donde se ubiquen, podrán, no obstante, ser edificadas siempre que se cumplan las demás condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza correspondiente.

*El Plan General de Ordenación Urbana 1983
del Excmo. Ayuntamiento de Málaga
se acabó de imprimir el día 30 de Mayo,
festividad de San Fernando,
en los talleres de Gráficas Urania
Avda. Juan XXIII, 35 y Mosquera, 9*

MÁLAGA, 1985

