

DOCUMENTO N° 4. NORMATIVA Y ORDENANZAS  
REGULADORAS DE LOS USOS

(Artículo 61 del Reglamento de Planeamiento)

#### CAPITULO 4.1. NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

En este capítulo se hace referencia en el Plan Parcial a la Revisión-Adaptación del Plan General, transcribiéndose íntegramente los artículos relacionados con las condiciones generales de la edificación.

Estos artículos son los que van desde el Art. 197 hasta el Art. 355, ambos inclusive. No se repiten en este texto refundido por considerarlo una redundancia.

## CAPITULO 4.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION

### → 4.2.1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA (REGIMEN LIBRE O PROTEGIDO).

#### Definición.

Se zonifica con calificación de U.A. en este Plan Parcial, aquellas áreas del territorio que se han encontrado aptas para que se desarrollen en los mismos conjuntos de edificación de esas características, cuya esencia consiste en la formación de grupos de viviendas unifamiliares, que ocupan verticalmente el suelo que las soporta, y que se yuxtaponen unas a otras mediante su adosamiento a medianerías.

La edificación se dispone como no alineada, sin perjuicio de que puedan ordenarse conjuntos alineados a vial, en cuyo caso, habrá de mantenerse regular y constante su distancia al lindero con éste último destinándose a patios o jardines individualizados el suelo no ocupado por la edificación.

En los supuestos de agrupaciones no alineadas, la edificación se ordena libremente, con alineación de fachada irregular y tratamiento de los espacios libres como jardines bien mancomunados, bien privativos de las viviendas.

#### Condiciones de Edificación

##### 1.- Parcela mínima.

Se define como parcela mínima, la menor superficie de suelo que se requiere para poder efectuar la segregación de una unidad catastral, y que se asignará a cada vivienda. La parcela mínima será de 100 m.

##### 2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta, queda definida en el cuadro de distribución de usos y tipologías.

Libre	119,6 m <sup>2</sup> /viv.
Protegida	106,1 m <sup>2</sup> /vivi.

##### 3.- Ocupación Máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para estas subzonas del 60%.

##### 4.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida, medida según Normativa General, será de 2 plantas ó 7 m (PB+1). Se permite torreón de salida a cubierta, siempre que su superficie sea inferior al 15% de la primera planta. Se admite aprovechamiento bajo cubierta siempre que se compute su superficie como edificable.

##### 5.- Separaciones a Linderos

La separación mínima de la edificación a linderos públicos o privados no medianeros, será igual o superior a 3 m.

#### 6.- Dimensión máxima de la edificación.

Las hileras de edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 50 m.

#### 7.- Separación entre edificios.

La separación entre edificios de una misma parcela será de 3 m.

#### 8.- Vallas y muros de contención.

Tanto a linderos públicos como a los privados, los cerramientos de las parcelas edificadas se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 m compuestas por muros de obra hasta un máximo de 1,30 m de altura y el resto por elementos diáfanos, pudiendo no obstante protegerse de vistas al interior de la parcela por setos vegetales.

El proyecto de edificación deberá incluir el vallado de la parcela.

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

#### 9.- Dotación de aparcamientos.

Debido al insuficiente número de plazas de aparcamiento en el viario, se dotará una plaza por vivienda en el interior de la parcela.

#### Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: vivienda unifamiliar agrupada.

2.- Usos complementarios: Los definidos en el artículo en estas Normas.

3.- Usos compatibles: Los definidos en estas Normas.

#### → 4.2.2.- NUCLEO ANDALUZ. (N.A.)

##### Definición.

Se califican como N.A. aquellas zonas destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas plurifamiliares, caracterizados por una composición volumétrica de gran movimiento y un diseño inspirado en las arquitecturas populares mediterráneas.

Debido a la flexibilidad de diseño que permite y a la variedad de programas funcionales y de tipos de viviendas que puede acoger, esta tipología ha tenido y puede tener un amplio desarrollo adoptando formas diversas según las características geográficas y topográficas en que se asientan.



## Condiciones de Edificación.

### 1.-Parcela mínima.

Se define como parcela mínima, la superficie de suelo necesaria para poder realizar una actuación edificatoria.

La parcela mínima tendrá unas dimensiones tales que en su interior podrá inscribirse un círculo de 30 m de diámetro.

### 2.- Edificabilidad máxima.

La fijada en el cuadro de distribución de aprovechamientos, 106,1 m<sup>2</sup>/viv.

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

Para las edificaciones no alineadas, previa a la solicitud de licencia, será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle que defina las alineaciones y rasantes de la edificación, la ordenación del volumen, la ordenación y tratamiento de los espacios libres de edificación de accesos y aparcamientos, y que justifique el cumplimiento del parámetro de densidad definido por el cociente entre la superficie de la parcela neta total y la densidad en m<sup>2</sup>/viv. de la Ordenanza.

### 4.- Ocupación máxima.

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela neta, para ésta subzona, será del 50%.

### 5.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida, medida según se especifica en las Normas Generales de Edificación, será de tres plantas (PB+2) ó 9,5 m.

No obstante lo anterior y con objeto de permitir una mayor riqueza y variedad de diseño, se autoriza sobre la segunda y última planta de cada uno de los edificios que compongan el conjunto, una única tercera planta cuyo diseño se acomodará a una de las opciones alternativas pero excluyentes que a continuación se indican:

Primera Opción: Se permite el desarrollo de torreones o áticos cuya ocupación se limitará al 15% de la planta baja del edificio de la segunda, que se podrá disponer libremente como mejor convenga a efectos funcionales o compositivos. No pudiendo traspasarse los porcentajes de ocupación de dichos áticos o torreones de un edificio acumulándose a otro del mismo conjunto.

Segunda Opción: Podrán disponerse buhardillas bajo la cubierta siempre, que se cumplan los requisitos establecidos en las Normas Generales correspondientes.

### 6.- Separación a linderos.

Cada cuerpo o volumen de cada uno de los edificios que compongan el conjunto deberá tener una separación mínima a linderos privados igual a 3 m.

7.- Separación entre edificios de una misma parcela.

La separación entre edificios de una única parcela será de 3 m.

8.- Dimensión máxima de la edificación.

Las hileras de edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 50 m.

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

9.- Dotación de aparcamientos.

Debido al insuficiente número de plazas de aparcamiento en el viario, se dotará una plaza por vivienda en el interior de la parcela.

Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: Vivienda plurifamiliar.

2.- Usos complementarios: Los definidos en estas Normas.

3.- Usos compatibles: Los definidos en estas Normas.

#### → 4.2.3.- COMERCIAL. (C.O.)

Definición.

Se define como zona comercial CO., aquella que sustenta edificaciones generalmente exentas, alineadas o no, destinadas a usos terciarios. Se establece una zona denominada CO.

Condiciones de Edificación.

1.- Parcela mínima edificable

La parcela mínima es la señalada en el Plano de zonificación.

2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será fijada en el cuadro de distribución de aprovechamiento.

3.- Ocupación máxima.

El porcentaje máximo de ocupación será del 50% .

#### 4.- Altura máxima y N° de plantas.

La relación de n° de plantas y altura máximas será de:

Subzona	N° de plantas	Altura (m)
CO. 1	2	7,5

#### S.- Separación a linderos.

La separación a todos los linderos será de 3 m para edificaciones tanto de una planta como de dos plantas.

El espacio no ocupado por la edificación podrá destinarse a jardines, aparcamientos o accesos.

#### Condiciones de Uso.

- 1.- Uso dominante: Comercio y oficinas.
- 2.- Usos complementarios: Los definidos en estas Normas.
- 3.- Usos compatibles: Equipamientos y Servicios Públicos.

### → 4.2.4. SISTEMA DE AREAS LIBRES

#### Definición.

El Sistema Local de Espacios Libres de este Plan Parcial está constituido por los parques y jardines (PJ) y por el parque infantil, que desde el mismo se ordenan y que se representan gráficamente en el plano de Zonificación.

#### Titularidad jurídica del suelo de áreas libres.

Los elementos constitutivos del conjunto de áreas libres que se determina por este Plan Parcial, son siempre de titularidad pública, obteniéndose a través de la compensación propia del Sistema de Actuación bajo el que habrá de ejecutarse.

#### Uso de los Parques y Jardines Urbanos (P.J.).

Son parques y jardines urbanos 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, caracterizados por la estrecha vinculación con la edificación circundante y su carácter de elementos estructurales de la trama urbana de la ciudad.

#### Condiciones de uso de los Parques y Jardines Urbanos.

- 1.- El uso básico y característico de los parques y jardines urbanos es el de espacio libre aunque como tal adopte diversas modalidades, ya sea el de espacio pavimentado, ajardinado o mixto.  
La conservación, mantenimiento y adecuada utilización de dichos espacios conlleva la disposición de los elementos de mobiliario urbano y de servicio, tales como: fuentes, templetas de música, kioscos, urinarios, caseta de



guarda de materiales o de vigilancia, etc. Que requiera el espacio de que se trate.

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

#### → 4.2.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

##### Definición.

Constituye el Sistema Local de Equipamiento Comunitario el conjunto de espacios y edificaciones al servicio de la población, destinados a los usos que se relacionan en la Revisión del P.G.O.U.

La delimitación de los elementos del sistema ordenado por este Plan Parcial es la que se representa gráficamente en el plano de Zonificación.

##### Titularidad jurídica del Sistema Local de Equipamiento.

Los elementos constitutivos del conjunto de equipamiento comunitario que se determina por este Plan Parcial, son siempre de titularidad pública, obteniéndose a través de la compensación propia del Sistema de Actuación bajo el que habrá de ejecutarse.

##### Clases y usos

1.- Los suelos destinados a equipamiento comunitario con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que les sean propios, se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Educativo (EE): Comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza: Guarderías, E.G.B., B.
- b) Deportivo (ED): Comprende los centros deportivos, ya fueren edificados o a cielo abierto.
- c) Cultural-Social (EC): Comprende los siguientes usos:
  - Cultural
  - Religioso
  - Alojamiento comunitario: Ciudad tiempo libre, Residencia de ancianos, infantiles y de estudiantes.
  - Asociativo: Club social

2.- los suelos afectados en su destino y en tanto no se lleva a efecto la construcción de la edificación o instalación que se requiera, podrán ser utilizados en precario como zonas libres públicas.

##### Condiciones de Edificación.

1.- Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por este Plan Parcial, se someterán a las siguientes condiciones de edificación:

- a) Educativo
  - Edificabilidad: máximo 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s



- Altura máxima y separación mínima a linderos: la altura máxima será PB+2 y la separación mínima a linderos será mayor a la altura de la edificación, medidos en cada planta o cuerpo de ella y con un mínimo de 3 m.
- b) Deportivo
- Tipo de edificación: Exenta
  - Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>t/1m<sup>2</sup>s
  - Altura máxima: PB+1 (7,5 m)
  - Separación a linderos: será como mínimo una vez la altura mayor de la edificación, con un mínimo de 3 m.

Los pabellones alcanzarán la altura que la instalación requiera.

Las zonas deportivas no cubiertas, donde la actividad deportiva se desarrolla al aire libre, podrán disponer de pequeñas instalaciones para la guarda de material, vestuario, vigilancia y conservación.

- c) el equipamiento cultural-social se ajustará a las necesidades propias del equipamiento y al valor de los parámetros que se exponen a continuación.
- Separación a linderos. En cada lindero de la parcela se fijará una separación mínima igual a la que determinen las Ordenanzas de la zonificación colindante, en los casos que no esté determinada, será la mitad de la altura total de la edificación, con un mínimo de 3 m.
  - Separación a vial público: Se tomará la de los linderos colindantes, si esta separación no coincidiera en ambos extremos del lindero al vial, se tomará la menor de ella.
  - Altura y ocupación máxima: Se tomarán la mayor altura y ocupación que determinen las Ordenanzas de las zonas con las que esté en colindancia.
  - Edificabilidad máxima: será la resultante de la aplicación de los demás parámetros, con un máximo de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, salvo que se indique una mayor en los planos de calificación.

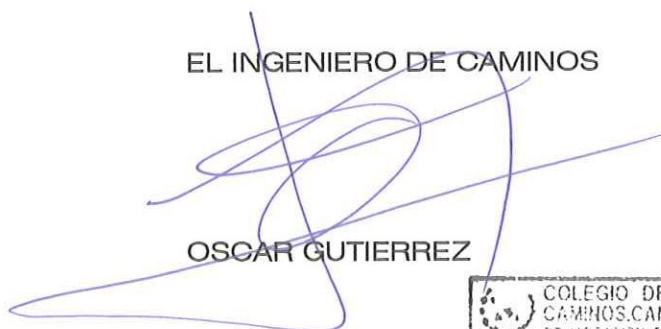
Marbella, Diciembre de 2000

EL CLIENTE



MUELLE BLANCO, S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS



OSCAR GUTIERREZ

