
III.- ORDENANZAS

III.- ORDENANZAS

III.1.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

III.1.1- CONTENIDO

Las presentes Ordenanzas regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias del Sector de Suelo Urbanizable PP-R.2 de las Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas, sobre el cual se redacta este Plan Parcial, siendo de aplicación a este suelo a partir de la aprobación definitiva del mismo.

Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas Normas, deberá resolverse por la aplicación de las estipulaciones de la actual Ley del Suelo y las disposiciones de las Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas.

III.1.2.- CLASIFICACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en la delimitación del presente Plan Parcial tienen consideración de suelo urbanizable, y por lo tanto, quedará sometido al régimen establecido para esta categoría de suelo por la actual Ley del Suelo y sus Reglamentos, especialmente en lo contenido en el art. 19 y siguientes de la Ley del Suelo.

III.1.3.- ZONIFICACION DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial prevé las siguientes zonas, a cada una de las cuales le corresponde una ordenanza específica unívocamente definidas en el capítulo de Ordenanzas Particulares de las Zonas:

- Zona Residencial
- Zona de Equipamiento
- Red Viaria

III.1.4.- DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle que hayan de redactarse como desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial, se atenderán a lo dispuesto por el Art. 91 de la Ley del Suelo y art. 65 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. En cualquier caso, contendrán la definición y distribución de los volúmenes edificables mediante una ordenación de los mismos, justificándose el cumplimiento de las determinaciones del presente Plan.

III.1.5.- DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Como desarrollo de las previsiones del presente Plan, habrá de tramitarse un Proyecto de Urbanización para el ámbito del Plan, que definirá las características técnicas de las obras a ejecutar con una evaluación detallada de las mismas. En este sentido, se estará a lo dispuesto por el Art. 92 de la Ley del Suelo y 67 del R.P. y siguientes.

III.1.6.- DE LOS PROYECTOS DE COMPENSACION

Como consecuencia del sistema de actuación establecido de Compensación y para la aplicación del mismo, habrá de constituirse la Junta de Compensación del sector, integrada por los propietarios de suelo del mismo, procediendo a la cesión en favor del Ayuntamiento de Málaga de los suelos de viales y equipamientos definidos en este Plan. En el supuesto de propietario único no será necesario constituir Junta de Compensación, aplicándose el procedimiento abreviado previsto en la Ley del Suelo.

III.2.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION.

Serán de aplicación las Ordenanzas Generales de Edificación de las Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas y en su defecto, las propias del Plan Parcial que a continuación se explicitan.

III.2.1.- SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE

Es la suma de todas las superficies cubiertas de las plantas que tengan la consideración de Bajas ó Altas así como los sótanos que computen en su caso. Se computarán al 100% las terrazas cubiertas no voladas, los cuerpos volados cerrados, las construcciones auxiliares ó existentes que se mantengan, las proyecciones horizontales de escaleras, ascensores y huecos de canalización.

Computarán al 50% las terrazas voladas y cuerpos salientes abiertos.

No serán computables las plantas diáfanas, los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las terrazas ó porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas ó toldos), y los espacios en planta baja destinados a aparcamientos obligatorios, así como los que no siendo obligatorios, se encuentren en plantas diáfanas no cerradas.

III.2.2.- OCUPACION DE PARCELA.

Es la superficie resultante de la proyección horizontal del total del volumen edificado incluidos los vuelos. El % de ocupación autorizado en cada ordenanza particular, afectará igualmente a los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes del terreno. No obstante, la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación que la permitida por su ordenanza, siempre que sea para uso de aparcamiento, y se cumpla la separación a linderos públicos y privados.

Los propietarios de parcelas contiguas podrán acordar la mancomunidad de los espacios libres resultantes.

III.2.3.- ALINEACION A VIAL.

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo del vial. Coincidirá o no con la alineación de la edificación según la ordenanza particular de cada zona.

III.2.4.- LINEA DE FACHADA.

Es el tramo de alineación a vial de cada parcela.

III.2.5.- ANCHO DE VIAL

Es una medida lineal de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación en determinadas zonas.

Cuando el ancho del vial no es uniforme entre dos transversales, se tomará el mínimo ancho puntual en cada tramo considerado.

III.2.6.- ALTURA REGULADORA MAXIMA.

Es la máxima altura que pueden alcanzar los edificios según las ordenanzas de cada zona. Se establece en metros y número de plantas, siendo obligado cumplir simultáneamente ambas condiciones.

III.2.7.- CRITERIOS DE MEDICION DE ALTURAS.

Las alturas se miden desde la cota inferior de referencia hasta el plano horizontal de la cubierta (caso de cubierta inclinada), o hasta el plano superior del último forjado (en caso de terraza o cubierta plana).

Por encima de la altura reguladora máxima, solo se permiten:

- a) Cubierta con pendiente $<50\%$ cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos de fachada y situadas a una altura no superior a la máxima. Los espacios resultantes interiores no serán ocupables ni habitables salvo autorización expresa de la Ordenanza particular.
- b) Los petos de barandillas y elementos de separación entre azoteas con una altura máxima de 1,20 mts. si son opacos, y 1,80 si son rejas o transparentes. Entre azoteas medianeras se autorizan petos opacos hasta 1,80 metros de altura.
- c) Las cámaras de aire y elementos propio de cubiertas planas con 60 cms. de altura máxima.
- d) Los elementos técnicos de las instalaciones.
- e) Los casetones de acceso a terrazas con una altura máxima de 2,75 mts. y una ocupación máxima del 15% del total de la cubierta. La superficie máxima agrupada por núcleo de acceso, será de 25 m², debiendo acabarse con materiales similares al resto de la fachada.
- f) Los remates decorativos.

Los espacios interiores que puedan resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado a) del presente artículo, no serán en general habitables ni ocupables para usos distintos a depósitos de agua, instalaciones del edificio y trasteros, salvo que expresamente se disponga lo contrario en las ordenanzas particulares de una zona. La iluminación y ventilación

de estos espacios se resolverá con huecos de superficie no mayor que 1/20 veces la superficie en planta de la estancia, no permitiéndose las mansardas.

Se establece un módulo máximo de 7 m² por vivienda ó 7 m² cada 100 m² de superficie residencial.

III.2.8.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACION DE LA COTA DE REFERENCIA.

A) Caso de edificios cuyas fachada sea obligatoriamente alineada a vial.-

1) Edificios con frente a una sola vía:

- Si el desnivel entre los 2 extremos de la línea de fachada es menor ó igual a 1,50 m. la altura se contará a partir de la cota media.
- Si el desnivel es mayor de 1,50 m., se dividirá la fachada en tramos para aplicar el criterio anterior.

2) Edificios con fachadas en esquinas ó en chaflán:

- La altura mayor se prolongará en la calle de menor ancho una distancia máxima igual a una vez y media el ancho de la calle de menor anchura, con un máximo de 20 metros. A partir de la distancia así determinada, la altura de la edificación será la correspondiente a la calle de menor anchura.

3) Edificios con fachada a más de una calle sin formar esquina:

- Si la edificación en cada frente queda separada por un espacio libre interior de manzana, se regulará a efectos de medición de altura como si se tratase de edificios independientes.
- Si no existiese patio interior ó existiese parcialmente, la altura mayor se prolongará hasta una profundidad máxima de determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las alineaciones de las fachadas.

4) Edificios con fachadas a plazas:

La altura reguladora será la correspondiente a la calle de mayor ancho que afluya a la plaza, excluidas las posibles calles que tengan mayor anchura que la dimensión mínima de la plaza.

5) Edificios con fachada a parque, equipamientos, etc.:

La altura máxima será la m s alta de las correspondientes a los dos frentes de la manzana contiguos al que se trate.

B) Caso de edificios exentos sin alineación obligatoria a vial.

La altura se medirá desde la cota de cada punto de la planta que tenga la consideración de Planta Baja.

En caso de edificios escalonados adaptados a la pendiente del terreno, la altura se medirá sobre cada planta ó parte de planta que tenga la consideración de Planta Baja.

La cota de referencia de Planta Baja no podrá variar en valor absoluto de 1,50 m. respecto a la del terreno natural.

III.2.9.- PLANTA BAJA

En los edificios alineados obligatoriamente a vial, la planta baja será aquella cuya solera esté situada entre las cotas +1,50 y - 0,75 respecto de la cota de referencia de medición de alturas.

La altura libre mínima de Planta Baja será de 3,50 m. (para usos distintos al de vivienda) y de 2,50 m. para uso de vivienda.

No se permite el desdoblamiento de Planta Baja en semisótano y entresuelo.

Altillos en Planta Baja; se permiten siempre que:

- No tengan acceso independiente desde el exterior.
- Se separen 2 m. de la fachada de acceso al edificio.
- No superen el 40% de ocupación de la planta del local.
- La altura libre mínima será de 2,20 por encima y 2,50 por debajo.
- No se destinen a vivienda.

III.2.10.- PLANTA SOTANO.

En los edificios obligatoriamente alineados a vial, la planta sótano es aquella situada por debajo de la que tenga la consideración de planta baja, presentando ó no huecos en fachada.

En los demás casos, la planta sótano es aquella enterrada ó semi-enterrada tal que su techo esté a menos de 1,50 m. sobre el nivel definitivo del suelo exterior. La parte de planta semi-enterrada que sobresalga más de 1,50 m. del nivel citado, se considerará Planta Baja.

No computará a efectos de techo máximo autorizado la superficie de sótano destinada a aparcamientos, trasteros ó almacenes ligados a las viviendas plurifamiliares ó para cualquier uso ligado e interno a las viviendas unifamiliares. Para cualquier otro uso la superficie de sótano se computará al 100%.

La altura mínima de la planta sótano será de 2,30 metros.

III.2.11.- PLANTAS ALTAS

Son todas aquellas plantas situadas por encima de la que tenga la consideración de planta Baja.

La altura libre mínima será de 2,50 m.

III.2.12.- MEDIANERIAS

Si al aplicar las condiciones de la edificación recogidas en las ordenanzas de cada zona, apareciesen medianerías vistas, estas se tratarán con materiales de fachada, pudiendo, retirándose la distancia necesaria, presentar huecos.

III.2.13.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Es la distancia de la fachada que limita la edificación por su parte posterior.

III.2.14.- RETRANQUEOS

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

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana
- b) Retranqueo en todas las plantas.
- c) Retranqueo en plantas altas.
- d) Retranqueo en plantas bajas para pórticos de soportales.

En los casos en que las ordenanzas particulares de cada zona permitan los retranqueos del tipo "d", éstos serán de un mínimo de 2 m. de fondo y 3,50 m. de altura libre.

No se permiten retranqueos que ocasionen medianerías vistas.

III.2.15.- CUERPOS AUXILIARES

Los cuerpos salientes cerrados computan al 100% en cuanto a la superficie de techo edificable. Los cuerpos salientes abiertos sólo computan al 50%.

Los cuerpos mixtos computarán por aplicación simultánea de los criterios anteriores. La proyección de los cuerpos salientes computan al 100% en cuanto a ocupación de parcela. La separación a linderos afecta a los cuerpos salientes.

Se prohíben en Planta Baja, admitiéndose en todas las plantas altas con las regulaciones específicas de las ordenanzas particulares.

En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes se separarán 80 cms. como mínimo de las medianerías y no podrán situarse a menos de 3,50 m. sobre el nivel de la acera.

En todos los casos, el vuelo máximo de los cuerpos salientes será igual al ancho de la acera menos 60 cms., con un límite de 1,50 mts.

III.2.16.- ELEMENTOS SALIENTES

Los elementos tales como zócalos, aleros, pilares, marquesinas, gárgolas, parasoles, etc., se limitarán por las mismas condiciones de los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades:

- a) Los zócalos en Planta Baja se permiten siempre que no sobresalgan más de 5 cms. respecto de la fachada.
- b) En plantas altas se admiten los balcones volados y cierros acristalados de forma tal que se sitúen por encima de los 3 m. sobre la acera, con un vuelo máximo de 0,50 m. y un frente máximo de 2,50 metros..
- c) Los aleros podrán volar hasta 45 cms.

III.2.17.- VENTILACION E ILUMINACION.

- a) Salvo casos particulares recogidos en las ordenanzas específicas, no se permiten estancias y dormitorios interiores si no reciben ventilación e iluminación, al menos a través de un patio de luces. Las demás dependencias pueden ventilar e iluminar a través de patios de ventilación.
- b) La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de patios se admitirá en las viviendas para piezas que no sean estancias y dormitorios siempre que se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales.
- c) La ventilación e iluminación de locales de comercio u oficinas podrá realizarse mediante patios de luces, permitiéndose asimismo mediante elementos técnicos que garanticen las adecuadas condiciones de higiene.
- d) Todo lo relativo a patios de luces, ventilación e iluminación recogida en estas Normas habrá de cumplirse para las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

III.2.18.- PATIOS DE LUCES.-

Los patios de luces pueden ser interiores o mixtos. Se entiende por patios interiores aquellos que no se abren a otros espacios libres o de vial y por mixtos, a los abiertos en dichos espacios.

La dimensión mínima será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a $\frac{1}{3}$ de la altura, con un mínimo de 3 mts.

Los patios podrán mancomunarse bajo escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

En el caso de patios de luces interiores se tendrá, además, en cuenta lo siguiente:

- a) Las luces mínimas no podrán reducirse con lavaderos ó cuerpos salientes.
- b) La altura del patio, a efectos de determinar las dimensiones de éste, se considerará la más alta de las que rodeen el patio.
- c) El pavimento del patio estará como máximo a 1 m. sobre el nivel del suelo del local a ventilar o iluminar.
- d) Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico totalmente abierto de superficie mayor al 20% de la del patio.

III.2.19.- PATIOS DE VENTILACION

Pueden ser interiores o mixtos, con una dimensión mínima tal que permita inscribir un círculo de diámetro $\frac{1}{4}$ de la altura total de la edificación, con un mínimo de 2 mts.

Además se cumplirá con los apartados a), b), y d) de los patios de luces. Los patios de ventilación mixtos se regirán por las mismas normas que los patios de luces mixtos.

III.2.20.- SEPARACION A LINDEROS

Es la menor distancia existente entre cualquier punto de la edificación (incluidos cuerpos salientes) y el plano vertical ó superficie reglada vertical de directriz la linde de la parcela.

La separación a linderos afecta igualmente a sótanos, excepto en los supuestos expresados en las normas de edificación en ladera.

III.2.21.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES

En general, salvo especificaciones de las ordenanzas particulares, se podrán edificar cuerpos de edificación auxiliares (garajes, talleres, lavaderos, etc.) que computarán a efectos de superficies de techo edificado, ocupación separación a linderos, altura, etc.

III.2.22.- REGULACION DE USOS

A efectos del presente Plan, los usos se clasifican en:

- 1) Vivienda
- 2) Viarios
- 3) Aparcamientos
- 4) Oficinas
- 5) Comercial
- 6) Industria
- 7) Hotelero
- 8) Hostelero
- 9) Alojamiento comunitarios
- 10) Recreativo
- 11) Asistencia Sanitaria
- 12) Educativo
- 13) Cultural
- 14) Religiosos
- 15) Verde
- 16) Deportivo
- 17) Protección
- 18) Agrícola
- 19) Extractivo
- 20) Cementerio
- 21) Camping
- 22) Recreativo Forestal

III.2.23.- REGULACION DEL USO DE VIVIENDAS.

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Vivienda unifamiliar.- Viviendas situadas en parcelas independientes en edificios aislados ó agrupados horizontalmente con acceso independiente y exclusivo.
- b) Vivienda plurifamiliar.- Edificio destinado a residencia con acceso y elementos comunes.

III.2.24.- CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS

- a) Iluminación y ventilación.- Toda estancia (pieza habitables), excluidos pasillos, distribuidores, despensas y baños, tendrá ventilación e iluminación directa mediante hueco de superficie 1/10 de la del local.

b) Superficies útiles mínimas.-

Salón-Comedor:	18 m2 (para Vda. de hasta 3 dormitorios) 20 m2 (para Vda. de más de tres dormitorios)
Cocina.....:	5 m2
Lavadero.....:	2 m2
Dormitorios.....:	10 m2 (dobles); 6 m2 (simples)
Baños.....:	3 m2
Aseos.....:	1,10 m2

c) Condiciones de distribución.- Cada vivienda dispondrá al menos de un baño sin acceso directo desde los dormitorios ó cocina. Si el acceso es a través del comedor, éste y el baño quedarán separados por dependencia con doble puerta.

En las viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño puede ser directo desde cualquier estancia.

En las viviendas con igual número de baños que de dormitorios el acceso podrá se directo desde el dormitorio al baño.

En caso de reutilización y rehabilitación de la vivienda y siempre que se justifique no será obligatorio cumplir las anteriores normas relativas a baños.

- Ancho de pasillo > 0,80 m.
- Escalera: Ancho huella > 27 cm.
- Altura de tabica > 19 cm. (en unifamiliares se permite un 20% más).
- Ancho de mesetas > 1,20 m. (en unifamiliares 1 m.)
- Ancho mínimo tramo > 80 cm.

Para altura menor ó igual a PB+3 la iluminación y ventilación podrá ser cenital siempre que el hueco de iluminación en cada planta sea superior a 1 m2.

Para altura mayor a PB+3 la iluminación y ventilación será directa con huecos en cada planta de superficie no inferior a 1 m2.

Para altura superior a PB+3, será obligatorio ascensor.

III.2.25.- REGULACION DEL USO INDUSTRIAL.

A los efectos de este Plan, se establecen las siguientes categorías de uso industrial:

a) Primera categoría.- Industria compatible con la vivienda.

Se define como tal aquella que utilice maquinaria movida a mano ó por motores de potencia inferior a 5 Kw si es en planta alta, y 20 Kw si es en planta baja ó sótano, que no origine molestias al exterior del local en que esté ubicada y que no produzca ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones ó peligros especiales. A los efectos de

determinación de esta Categoría se entenderá que son actividades "molestas" para la vivienda y, por lo tanto, no clasificables en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones ó trepidaciones que provoquen, ó por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión ó sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen los establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª 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 Categoría.

b) Segunda categoría.- Industria compatible 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 (dBA) y la potencia máxima permitida en motores de 60 Kw.

A los efectos de determinación de esta Categoría se entenderá que son actividades "insalubres" aquellas industrias en las que, a consecuencia de las manipulaciones que se realicen, se originen desprendimientos ó evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera ó verterse en el suelo, contaminen aquella ó 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 ó pecuaria, y "peligrosas", los establecimientos industriales en que se manipulen, expendan ó almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas ó explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria ó 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 considerarán incluidas en esta Categoría cuando superen los límites de superficie que se asignan en las normas particulares de las zonas.

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 de este capítulo, así como las determinaciones normativas contenidas en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Málaga y demás disposiciones vigentes, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en las materias propias del cambio tecnológico.

III.2.26.- REGULACION DEL USO DE APARCAMIENTO

A excepción de lo que dispongan las Ordenanzas Particulares de las Zonas, con carácter general deberá preverse en los edificios de nueva planta una dotación de plazas de aparcamiento conforme se establece a continuación. Estas plazas podrán disponerse en el interior del edificio ó al aire libre al interior del solar. La dotación de aparcamientos será la siguiente:

- a) 1 plaza por vivienda
- b) 1 plaza cada 100 m² de oficina y/ó local comercial.
- c) Para industrias, almacenes y, en general, locales de uso industrial, 1 plaza cada 100 m² de superficie cubierta.

El Ayuntamiento, a petición del interesado, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamientos mediante las plazas situadas en la vía pública, en cuyo caso estará habilitado para establecer un canon de uso preferencial.

La reserva de aparcamientos afecta igualmente a los edificios resultantes de ampliaciones de volumen en la cuantía correspondiente a la ampliación.

Los garajes cumplirán los requisitos siguientes:

- Dimensiones mínimas de la plaza: 2,20 x 4,50 m.
- Altura libre mínima: 2,30 mts. (en el acceso 2,10 mts.).
- Anchura del acceso (en función de la superficie del garaje):

Para $S < 500$ m²: 1 acceso de 3 m.

Para $500 < S < 2.000$ m²: 1 acceso de 5 mts.

Para $2.000 < S < 6.000$ m²: 1 acceso unidireccional ó 2 accesos bidireccionales

Para $6.000 < S$: 2 accesos unidireccionales.

- Anchura de las calles de maniobra:

Vía Unidireccional.....: 2,50 m.

Vía Unidireccional alternativa.....: 3,00 m.

Vía Bidireccional.....: 5,00 m.

- Pendiente máxima de rampas: 20% (4% en los primeros 4 mts.)

III.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONAS.

III.3.1.- ZONA RESIDENCIAL CTP (COLONIA TRADICIONAL POPULAR).

Las siguientes ordenanzas particulares serán de aplicación a las parcelas calificadas como Residencial CTP (Colonia Tradicional Popular) en el presente Plan Parcial.

- 1) Condiciones de uso.- El uso dominante será el de viviendas en régimen de propiedad vertical (vivienda unifamiliar), autorizándose indistintamente el régimen de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar).

Se consideran usos compatibles el industrial (exclusivamente en su 1ª y 2ª categorías), el comercial, y el terciario ó de servicios, así como el de equipamiento comunitario en todas sus acepciones.

- 2) Tipo de edificación.- La edificación será alineada a vial y adosada a medianeras.
- 3) Parcelación.- La parcela mínima cumplirá las siguientes dimensiones:

Superficie mínima....	120 m2
Fachada mínima.....	6 metros
Fondo mínimo.....	15 metros

- 4) Edificabilidad neta y número de viviendas.- La edificabilidad sobre parcela neta será de 1,25 m2/m2.

El número máximo de alojamientos permitido en cada parcela será el resultante de dividir la superficie de la misma por 118 m2, de tal forma que se mantenga la proporcionalidad del número de viviendas asignado a cada manzana por el Plan Parcial.

- 5) Profundidad edificable.- Para las plantas altas, se fija una profundidad edificable máxima de 15 metros medidos desde la fachada de la edificación al vial. Las plantas bajas y de sótano, podrán ocupar todo el fondo de la parcela.
- 6) Ocupación máxima.- La ocupación máxima sobre la parcela neta será del 100% en planta baja y del 80% en planta alta.
- 7) Separación a linderos privados.- La edificación se adosará a las medianerías laterales colindantes. En caso de tener que separarse del lindero del fondo de la parcela, esta separación será de 3 metros como mínimo.
- 8) Altura máxima.- La altura máxima autorizada será de PB+1 (7 mts.). En los casos de cubierta plana, sobre la última planta solamente podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una altura máxima de 2,75 metros y con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la cubierta.
- 9) Vuelo de cuerpos salientes.- Se prohíben los cuerpos volados a excepción de los balcones, cierros ó miradores acristalados, con un vuelo máximo de 50 cms. y un frente

máximo de 2,50 metros. La longitud total de los frentes volados será inferior al 50% del frente de fachada.

- 10) Aparcamientos.- Será obligatorio reservar una plaza por vivienda al interior de la parcela.

III.3.2.- ZONA RESIDENCIAL UAD (UNIFAMILIAR ADOSADA).

Las siguientes ordenanzas particulares serán de aplicación a las parcelas calificadas como Residencial UAD (Unifamiliar Adosada) en el presente Plan Parcial.

- 1) Condiciones de uso.- El uso dominante será el de viviendas en régimen de propiedad vertical (vivienda unifamiliar).

Se consideran usos compatibles el industrial (exclusivamente en su 1ª y 2ª categorías), el comercial, y el terciario ó de servicios, así como el de equipamiento comunitario en todas sus acepciones.

- 2) Tipo de edificación.- El tipo de edificación será el de vivienda unifamiliar alineada (con retranqueo de la vía pública) y adosada a medianeras.

- 3) Parcelación.- La parcela mínima cumplirá las siguientes dimensiones:

Superficie mínima....	120 m2
Fachada mínima.....	6 metros
Fondo mínimo.....	15 metros

- 4) Edificabilidad neta.- La edificabilidad sobre parcela neta será de 0,80 m2/m2.

- 5) Separación a linderos y fondo máximo edificable.-

- a) La fachada de la edificación se separará de la alineación de la calle una distancia de 3 metros al menos en el 50% del frente de la parcela, admitiéndose que el restante 50% un retranqueo hasta un máximo de 5 metros medidos desde la alineación de la calle.
- b) La edificación se adosará a las medianerías laterales colindantes.
- c) La edificación se separará del lindero trasero un mínimo de 3 metros.
- d) El fondo máximo edificable será de 15 metros medidos desde la alineación de la valla al vial.

- 6) Ocupación máxima.- La ocupación máxima sobre la parcela neta será del 60% en todas las plantas.

- 7) Altura máxima.- La altura máxima edificable será de PB+1 (7 mts.). En los casos de cubierta plana, sobre la última planta solamente podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una altura máxima de 2,75 metros y con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la cubierta.

- 8) Aparcamientos.- Será obligatorio reservar una plaza de aparcamiento por vivienda al interior de la parcela.
- 9) Ordenanza de valla.-
- a) Vallas alineadas a vial: Se ejecutarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1 metro, y hasta 2,20 m. con elementos ligeros y transparentes.
- b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasante entre los dos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá ejecutar una valla medianera hasta 2,20 metros de altura medidos desde la rasante superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar esta diferencia de rasantes y altura de valla, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

III.3.3.- ZONA RESIDENCIAL PAR (UNIFAMILIAR PAREADA).

Las siguientes ordenanzas particulares serán de aplicación a las parcelas calificadas como Residencial PAR (Unifamiliar Pareada) en el presente Plan Parcial.

- 1) Condiciones de uso.- El uso dominante será el de viviendas en régimen de propiedad vertical (vivienda unifamiliar).

Se consideran usos compatibles el industrial (exclusivamente en su 1ª y 2ª categorías), el comercial, y el terciario ó de servicios, así como el de equipamiento comunitario en todas sus acepciones.

- 2) Tipo de edificación.- El tipo de edificación será el de vivienda unifamiliar pareada (adosadas dos a dos y retranqueadas desde la vía pública), y el de vivienda unifamiliar aislada.
- 3) Parcelación.- La parcela mínima para el supuesto de vivienda unifamiliar pareada cumplirá las siguientes dimensiones:

Superficie mínima....	250 m ²
Fachada mínima.....	8 metros

Para vivienda unifamiliar aislada la parcela mínima será de 500 m².

- 4) Edificabilidad neta.- La edificabilidad sobre parcela neta será de 0,50 m²/m².
- 5) Separación a linderos y fondo máximo edificable.-
- a) La alineación de la fachada se separará de la alineación de la calle una distancia mínima de 3 metros y un máximo de 5 metros.

- b) La edificación podrá adosarse en toda la altura de las dos plantas autorizadas, a una sola de las dos medianerías colindantes. A la otra medianera podrá adosarse exclusivamente en la altura de la planta baja y siempre que este cuerpo de edificación se destine a garaje ó aparcamiento, autorizándose en el resto de los casos adosarse con cuerpos abiertos cubiertos con pérgolas ó similares, siempre en la altura de una planta, debiendo separarse la planta alta un mínimo de 3 metros a la medianera colindante.
- c) La edificación se separará de los linderos privados a los que no se adose un mínimo de 3 metros.
- d) El fondo máximo edificable será de 20 metros medidos desde la alineación de la valla al vial.
- 6) Ocupación máxima.- La ocupación máxima sobre la parcela neta será del 40% en todas las plantas.
- 7) Altura máxima.- La altura máxima edificable será de PB+1 (7 mts.). En los casos de cubierta plana, sobre la última planta solamente podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una altura máxima de 2,75 metros y una ocupación máxima del 15% de la superficie de la cubierta.
- 8) Aparcamientos.- Será obligatorio reservar una plaza de aparcamiento por vivienda al interior de la parcela.
- 9) Ordenanza de valla.-
 - a) Vallas alineadas a vial: Se ejecutarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1 metro, y hasta 2,20 m. con elementos ligeros y transparentes.
 - b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasante entre los dos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá ejecutar una valla medianera hasta 2,20 metros de altura medidos desde la rasante superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar esta diferencia de rasantes y altura de valla, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

III.3.4.- ZONA ESCOLAR (E).-

Serán de aplicación a la parcela de Equipamiento Escolar (E) del presente Plan, las siguientes ordenanzas:

- 1) Condiciones de uso.- El uso dominante será el Educativo.

Se consideran usos compatibles todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, parques y jardines públicos.

- 2) Edificabilidad neta.- Será de 0,50 m²/m².
- 3) Alineaciones.- La edificación se separará del lindero público un mínimo de 3 metros.
- 4) Ocupación máxima.- Será del 50% en todas las plantas.
- 5) Separación a linderos privados.- Mínimo 3 metros.
- 6) Altura máxima.- Será de PB+1 (7 mts.)

III.3.5.- ZONA DE GUARDERIA (G).-

Serán de aplicación a la parcela de Equipamiento de Guardería (G) del presente Plan, las siguientes ordenanzas:

- 1) Condiciones de uso.- El uso dominante será el de Guardería.

Se consideran usos compatibles todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, parques y jardines públicos.
- 2) Parcelación.- La Parcela mínima coincidirá con la parcela del Plan Parcial, que tendrá consideración de parcela única.
- 3) Edificabilidad neta.- Será de 0,50 m²/m².
- 4) Alineaciones.- La edificación se separará del lindero público un mínimo de 3 metros.
- 5) Ocupación máxima.- Será del 50% en todas las plantas.
- 6) Separación a linderos privados.- Mínimo 3 metros.
- 7) Altura máxima.- Será de PB+1 (7 mts.)

III.3.6.- ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL (S).-

Serán de aplicación a la parcela de Equipamiento Social (S) del presente Plan, las siguientes ordenanzas:

- 1) Condiciones de uso.- El uso dominante será el de equipamiento social.

Se consideran usos compatibles todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, parques y jardines públicos.

- 2) Parcelación.- La Parcela mínima coincidirá con la parcela del Plan Parcial, que tendrá consideración de parcela única.
- 3) Edificabilidad neta.- Será de 1,00 m²/m².
- 4) Alineaciones.- La edificación se separará del lindero público un mínimo de 3 metros.
- 5) Ocupación máxima.- Será del 60% en todas las plantas.
- 6) Separación a linderos privados.- Mínimo 3 metros.
- 7) Altura máxima.- Será de PB+1 (7 mts.)

III.3.7.- ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D).-

Serán de aplicación a la parcela de Equipamiento Deportivo (D) del presente Plan, las siguientes ordenanzas:

- 1) Condiciones de uso.- El uso dominante será el de equipamiento deportivo.

Se consideran usos compatibles todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, parques y jardines públicos.
- 2) Parcelación.- La Parcela mínima coincidirá con la parcela del Plan Parcial, que tendrá consideración de parcela única.
- 3) Edificabilidad neta.- Será de 0,20 m²/m².
- 4) Alineaciones.- La edificación se separará del lindero público un mínimo de 3 metros.
- 5) Ocupación máxima.- Será del 20% en todas las plantas.
- 6) Separación a linderos privados.- Mínimo 3 metros.
- 7) Altura máxima.- Será exclusivamente de Planta Baja (4 mts.)

III.3.8.- ZONA VERDE PUBLICA (V).-

Serán de aplicación a las parcelas de Zona Verde Pública (V) del presente Plan, las siguientes ordenanzas:

- 1) Condiciones de uso.- Se autoriza exclusivamente el uso de zona verde pública.
- 2) Edificaciones.- No se autorizan edificaciones permanentes. Se autorizan instalaciones deportivas descubiertas, así como construcciones destinadas al ocio y esparcimiento, tales como auditorios, glorietas, quioscos ó áreas de juego para niños.

Se autorizan expresamente las construcciones e instalaciones vinculadas al uso de recinto ferial.

Málaga, 5 de Julio de 2.000



Fdo: Gonzalo Martín Hurtado de Mendoza
ARQUITECTO