



Título V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

Capítulo 1.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

Art. 195.- Definición y Ámbito

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que por cumplir las condiciones que determina el artículo 10, de la Ley del Suelo, han sido incluidos en esta clase y delimitados por este Plan General.

Su delimitación se expresa en el plano "E" de "Alineaciones" a escala 1/2.000, su ordenación y zonificación a efectos de aplicación de su normativa específica en el plano "D" de "Calificación", así como para las áreas sometidas a figuras de planeamiento y operaciones de distribución de cargas y beneficios, en los planos "C" "Clasificación y Gestión" y en sus fichas correspondientes, que integran el título IX de las presentes Normas.

Art. 196.- Zonas

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

EDIFICIOS PROTEGIDOS

ZONA CENTRO (C)
ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC)
ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA)
ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ)
ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)
ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UA D)
ZONA DE ORDENACIÓN EN COLONIA TRADICIONAL POPULAR (CTP)
ZONA DE INDUSTRIA (IND)
ZONA DE COMERCIO (CO)
ZONA HOTELERA (H)

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

Art. 197.- 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. 198.- 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.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN: DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 199.- 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:

- a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
- c) Las parcelas mínimas serán indivisibles.

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. 200.- 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.

2. **Índice de edificabilidad bruta** o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²t/m²s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.
3. **Índice de edificabilidad neta para cada uso**, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m²t/m²s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

Art. 201.- Ocupación de Parcela

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno podrán sobrepasar la ocupación máxima permitida más tendrán que respetar la separación a linderos públicos y privados de su ordenanza.
4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos 15- (Zonas Verdes) y 16- (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.
5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.

Art. 202.- 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. 203.- Línea de Fachada

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

Art. 204.- Ancho de Vial

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

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

Art. 205.- 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. 206.-Criterios de Medición de Altura

1. *La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.*
2. *Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:*
 - a) *La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de intersección del plano superior del último forjado con el de sus fachadas exteriores y que en ningún punto tendrá más de 3,00 m. sobre la altura permitida. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros.*
 - b) *Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores 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 y con las azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.*
 - c) *Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.*
 - d) *Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 227 de estas Normas.*
 - e) *Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan incrementos de superficie edificada.*
 - f) *Las pérgolas y toldos con una altura máxima de 2,50 m.*

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

(*) Art. 207.- Aprovechamiento Bajo Cubierta

Excepto en aquellas Sub-zonas con Ordenanzas de Edificación y Uso en las

que se autoriza el Ático, en cuyo caso se registrá por las condiciones particulares de la propia Ordenanza, la cámara o desván existente bajo la cubierta, podrá habilitarse como espacio vividero, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Los paños del tejado o elementos que conformen el espacio bajo cubierta, deberán ser planos y la cara inferior de todos y cada uno de ellos deberán apoyar directamente sobre la cara superior del forjado del techo de la última planta en la línea definida por el alero máximo permitido. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales, salvo las medianeras.
2. La pendiente máxima de los planos que conforman el espacio bajo cubierta será del 50%.
3. La altura máxima de la cumbrera será 3,00 m.
4. No se podrá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts.
5. Los huecos que se abran en los planos de la cubierta se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Deberán tener una separación mínima de 1,50 m. a los bordes de los aleros (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).

b) Su longitud no debe ser mayor que tres veces su altura.

c) La separación entre dos huecos debe ser mayor que la mínima dimensión longitudinal de cualquiera de ambos huecos.

d) La separación de un hueco a las medianeras, hastiales, limatesas y limahoyas deberá ser mayor que su mínima dimensión.

6. Los patios interiores cuyos paramentos, sean tangentes a un círculo de diámetro menor a 3 metros y con dimensiones máximas de lado de 3,50 m. podrán abrirse a través de la cubierta, aunque para ello tengan que disponerse en torno al patio cerramientos verticales sobre la última planta; si bien tales patios deberán mantener una separación mínima de 3 m. de las fachadas.

En los demás casos deberán disponerse los paños de cubierta teniendo en cuenta todas las fachadas del patio y cumpliendo todos los puntos anteriores.

7. En las zonas que tengan su edificabilidad limitada con un índice máximo computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante un cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima exterior en la cumbrera de 2 m.

8. El acceso a este espacio no podrá realizarse desde zonas comunes de

los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

(*) Art. 208.- Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia

Se define un criterio único en el establecimiento de la cota de referencia (origen de la medición de alturas), tanto en edificios exentos como alineados a uno o más viales y demás espacios públicos:

Se tomará como plano origen de alturas, con la consideración de planta baja, la cota más alta de la parcela. Si el terreno es inclinado, el espacio existente bajo este plano tendrá la consideración de planta sótano, siempre y cuando la altura con respecto al terreno natural -o a la rasante de la o las calles en caso de alineación a vial-, medida en cualquier punto de la parcela, sea inferior a 1,50 m. Si la altura fuera igual o superior a 1,50 m., automáticamente ese espacio tendría la consideración de Planta Baja.

Concretamente, en los terrenos de pendiente acusada, el plano de planta baja deberá fragmentarse en los sectores necesarios para el cumplimiento de la condición anterior, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a los respectivos planos de referencia de las distintas plantas bajas así fragmentadas.

Ha de entenderse como terreno natural la rasante del mismo. En el supuesto de modificarse la misma mediante excavación se considerará como tal la resultante; en el supuesto de modificarse mediante relleno, tendrá tal consideración la anterior a su alteración.

En el segundo supuesto se establece la excepcionalidad de las parcelas cuyo terreno natural está bajo la rasante de los viales que le dan servicio; habiéndose producido el desnivel como consecuencia de la ejecución de los viales de acuerdo con las normas de la buena construcción. En caso de parcelas con fachada a un sólo vial, se establece como rasante natural la línea ideal que une el borde interior de la acera con un punto situado en la perpendicular a la acera a veinticinco metros (25) y a un metro cincuenta (1,50 m.) sobre el terreno natural.

El espacio existente entre dicha línea y el terreno natural podrá ser utilizado en concepto de bajo rasante; debiendo producirse el relleno de la parcela para conformar los nuevos planos de origen de alturas con los criterios enunciados en los párrafos anteriores.

1. Edificaciones alineadas en terrenos llanos o con pendiente inferior al 20%:

La cota de referencia se establece a partir de la Línea de Rasante, definida esta como sigue:

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

Cuando la alineación de vía pública es diferente de la de fachada se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 2) siempre que esta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m., de la definida en el párrafo anterior. Caso de encontrarse a cota superior en más de 1,50 m., se considerará línea de rasante la intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la superficie de acera (gráfico 3).

En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno se acojan al precepto expresado en gráfico 2 (gráfico 4).

La determinación de la cota de referencia o punto origen de 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 línea de rasante es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 m., la cota de referencia se establece en el punto de fachada coincidente con la línea de rasante de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50., se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual, o inferior a 1,50 m., 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 a 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, y pudiéndose alcanzar en cualquier caso la distancia de 10 metros. 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.

Excepcionalmente, cuando la diferencia de alturas entre las dos calles fuera superior a una planta, resultando como consecuencia de la aplicación de la Normativa conforme al párrafo anterior la aparición de medianerías vistas; las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a las alturas edificables, en cada caso, y mediante la redacción de un Estudio de Detalle, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo conseguir la ocultación de las medianerías.

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 venta 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 de frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará como altura reguladora la que corresponda a la plaza, según se expresa en el párrafo anterior, y se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho de la calle de acceso. A partir de este punto la altura reguladora de la edificación será la correspondiente a dicha calle. El paramento originado por la diferencia de alturas será tratado como fachada y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 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. Edificaciones alineadas a vial en terrenos con pendiente superior al 20 %.

Exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública coinciden y en terrenos con pendiente superior al 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

2.1. Vial a cota superior al terreno.

En este caso se medirá la altura reguladora en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa en el siguiente gráfico y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida en el gráfico 1, para terrenos de pendiente inferior al 20%. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que

constituye el apartado siguiente:

(%)	d (m)
20 < a < 30	10,00
30 < a < 40	8,00
40 < a	5,00

2.2. Vial a cota inferior al terreno.

La medición de la altura máxima se hará de acuerdo con el apartado siguiente (Resto de edificaciones).

3. Resto de las edificaciones.

La cota de referencia o punto origen de alturas se establece a partir del plano de rasante, entendiéndose como tal la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regulación:

- Parcelas medianeras:
 1. Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.
 2. Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.
 3. El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

- Parcelas medianeras a dos viales:

Se procederá como en el caso anterior pero considerando como alineación de vía pública a la de la calle a cota media más baja.

- Parcelas de esquina:

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

Se establece la excepcionalidad de las parcelas cuyo terreno natural está sobre la rasante del vial que le da servicio, y la diferencia de este y la calle sea superior a 2,50 m., medida la cota del terreno en línea paralela distante 5,00 m. del vial. En este supuesto el plano de rasante

queda regulado como sigue:

- 1. Determinación de los puntos extremos del terreno natural contenidos en línea paralela al vial distante 5,00 m., de este.*
- 2. Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno.*
- 3. El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.*

La cota de referencia se establece como el punto del plano de rasante que equidista de los planos de fachada de la edificación.

En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas.

En ningún caso la cara superior del forjado de planta podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 m. con relación al plano de rasante. 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.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

(*) Art. 209.- Planta Baja

- 1. Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se ha señalado en el artículo anterior.*
- 2. Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada incluidos en la Sub-zona MC-1, que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán será obligatorio dejar en Planta Baja y Altas, 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.

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. No podrá superar el 40 % de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

c.2. Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

(*) Art. 210.- Planta Sótano

- 1. Se define como Planta Sótano a la situada por debajo de la Planta Baja. En cualquier caso la Planta Sótano, quedará enterrada o semienterrada, sin sobresalir la cara superior del forjado que la cubre más de 1,50 m. sobre la línea de rasante o plano de rasante, ni del nivel definitivo del suelo exterior. En caso contrario se le considerará como Planta Baja.*

Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

- 2. 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. Su altura mínima será de 2,30 m.*
- 3. La superficie del sótano podrá sobrepasar 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.*

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

Art. 211.- 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. 212.- 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. 213.- Manzana

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

Art. 214.- 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. 215.- Espacio Libre Interior de Manzana

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

Art. 216.- 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. 217.- 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. 218.- 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 3 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. 219.- 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 en las edificaciones adosadas y alineadas a vial.
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. 220.- 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: 1º) den frente a calle de más de 6 metros de ancho; 2º) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial; y 3º) 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. La cubrición de las terrazas voladas de la última planta mediante forjado plano no tienen el concepto de aleros.*
2. *Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello, además, se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.*
 3. *Los elementos mecánicos de las instalaciones en fachada no podrán sobresalir de esta en ninguna de las plantas del edificio.*

Los canalones y bajantes de pluviales no podrán verter a la vía pública.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

Art. 221.- 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. 222.- 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. 223.- Patios de Luces

1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
2. 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.
3. 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- de Plantas)	Superficie mínima
Hasta 2	8
Hasta 3	12
Hasta 4	14

Hasta 5	16
Más de 5	20

- 4.
5. 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.

6. 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.

7. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) 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. Salvo que la última este retranqueada un mínimo de 3 m., en cuyo caso no se considerará.

c) 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.

d) 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. 224.- Patios de Ventilación

1. 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.

2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.
3. 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 Luces (N- de Plantas)	Superficie mínima
Hasta 2	5
Hasta 3	7
Hasta 4	9
Hasta 5	11
Más de 5	15

- 4.
5. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:
 - a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
 - b) 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.
6. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.
7. 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. 225.- Separaciones Mínimas a Linderos Privados y Públicos

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los

planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

2. Los sótanos e instalaciones deportivas -excepto piscinas- 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. 226.- Condiciones de Cerramiento

a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura máxima. Tal cerramiento tiene carácter provisional. Con la solicitud de licencia de obra de edificación, el cerramiento se adecuará a lo regulado para parcelas edificadas.

a-1) Se situará en el límite de la propiedad; siempre y cuando no entorpezca el tránsito de personas o vehículos.

b) Parcelas edificadas con fachadas no alineadas a vial:

b-1) Vallas alineadas a vial: Tendrán una altura máxima de 2,00 m., los cuales se realizarán hasta 0,80 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y el resto con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

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.

b-2) Muros alineados a vial: Excepcionalmente, en terrenos a cota superior al vial a que da frente la parcela, se permitirá la construcción de muros de contención en la alineación a vial público con altura igual a la diferencia de cota entre la del vial y la del terreno, medida esta última en línea paralela distante 5 m., de la alineación de calle, máximo absoluto de 4 m. Sobre este muro podrá disponerse cerramiento ligero y transparente a altura máxima 1,20 m. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de la calle, respecto a 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. Estos muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

b-3) Muros medianeros: En las lindes medianeras podrá alterarse la rasante natural del terreno real un máximo de 1,50 m. en cada una de las parcelas colindantes. Sobre los muros resultantes podrán disponerse

vallas de altura máxima de 2,00 m., siendo los 0,50 m. primeros en material macizo y el resto de cerramiento ligero y transparente.

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.

c) Cerramientos provisionales de obras.

La valla de obra tendrá una altura mínima de 2,00 metros y se situará a un máximo de 0,60 m. del bordillo de la acera. Si como consecuencia de la aplicación de las determinaciones anteriores resultare un espacio entre la valla y la alineación de fachada inferior a 1 metro, o cuando por circunstancias especiales no fuere aconsejable la aplicación de la norma, el Ayuntamiento, en el acto de concesión de la licencia, fijará las condiciones y características del vallado.

Art. 227.- Elementos Técnicos de las Instalaciones

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

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. 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.
2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.
3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Art. 228.- Casos Particulares: Construcciones Auxiliares y Edificios de Aparcamientos

1. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas Ordenanzas específicas de Zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de

piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación; salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos.

2. En los edificios para uso de aparcamientos, y salvo que se disponga lo contrario en las Ordenanzas específicas de Zona, los parámetros reguladores de la edificación 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.- EDIFICIOS PROTEGIDOS

Art. 229.- 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 Vélez-Málaga, se representan en el Plano "D" Calificación y "B" Usos del suelo no urbanizable. Protecciones.

Art. 230.- 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 93 de la Ley del Suelo y los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 231.- Niveles de Protección

Se establecen dos niveles de Protección:

1. 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.

2. 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. 232.- 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.- del presente título: "DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL".

Art. 233.- 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, ampliando el listado y las condiciones de protección establecidas.

SECCIÓN PRIMERA NIVEL DE "PROTECCIÓN INTEGRAL"

Art. 234.- 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 PROTECCIÓN INTEGRAL

1. Cruz del Cordero.
2. Hospital de San Juan de Dios.
3. Iglesia de Santa María.
4. Convento de las Claras.
5. Torre de la Fortaleza.
6. Camarín Nra. Sra. de la Piedad.
7. Cinturón Exterior de la Muralla.

8. Fuente de Fernando VI.
9. Puerta Real.
10. Iglesia de San José de la Soledad.
11. Iglesia de San Juan Bautista.
12. Casa de Cervantes.
13. Casa del Palacio.
14. Convento de Jesús, María y José.
15. Convento de Santiago.
16. Ermita de Ntra. Sra. de los Remedios.
17. Cruz del Arrabal.
18. Puerta de Antequera (Arco de San Pascual)
19. Capilla de Sta. Rosalía.
20. Ermita de San Sebastián.
21. Fuente de la Plaza de la Gloria.
22. Casa del Robledillo.
23. Casa de Bascán.
24. Castillo del Marqués.
25. Capilla de los Canteros de la Catedral de Málaga.
26. Torre de la Atalaya.
27. Torre del Despoblado de Iberos.
28. Torre del Despoblado de Almayate Alto.
29. Ermita de Almayate Alto.
30. Torre de Chilches.
31. Torre Moya o Torre Gorda.
32. Torre del Jaral.
33. Tumba Fenicia de Toscanos.
34. Torre del Río Vélez.
35. Torre del Mar.
36. Castillo de Lagos.
37. Torre de Lagos.

Art. 235.- Condiciones de Edificación

1. 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.
2. 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.
3. Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.
4. 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.
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.

Art. 236.- 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:

- a) Que el mantenimiento del 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.-, 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.

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. 237.- 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.

SECCIÓN SEGUNDA NIVEL DE "PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA"

Art. 238.- 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 "D" Calificación y "B" Usos del suelo no urbanizable. Protecciones.

Art. 239.- 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. 240.- 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.-, título II, de estas Normas.

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.

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.

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 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.

j) 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.

k) Uso educativo.

l) Uso cultural.

m) Uso religioso.

n) Uso deportivo.

Con las mismas regulaciones del Uso de Oficinas.

o) Uso de protección.

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

3. 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.

4. El listado de edificios con este nivel es:

1. C/. Félix Lomas n- 2 y 4.
2. C/. de las tiendas n- 53.
3. Plaza de España n- 5, 6 y 7.
4. C/. Romero Pozo n- 1, 2.
5. Plaza de España n- 3.
6. C/. Magdalena n- 7.
7. C/. San Francisco n- 14.
8. C/. de la Silla n- 11.
9. Plaza de las Carmeultas n- 3. Casa de los Madrileños.
10. C/. de la Carrera n- 23.
11. C/. de la Silla n- 11.
12. C/. Cristo n- 3 y 5.
13. C/. Salvador Rueda n- 48 y 50.
14. C/. Félix Lomas n- 27 (De las Monjas).
15. C/. Carrera de San Francisco n- 12.
16. C/. Carrera de San Francisco n- 4.
17. C/. Luis de Rute n- 5.
18. C/. Carrera de San Francisco n- 1 y 3.
19. Viviendas obra sindical del Hogar.
20. C/. Félix Lomas n- 10, 12.
21. C/. Félix Téllez Macías n-2.
23. C/. de las Tiendas n- 16.
24. C/. San Francisco n- 1.
25. C/. San Francisco n- 3.
26. C/. Callejón de la Silla n- 1.

27. Plaza de la Santa Cruz n- 11.
28. Plaza de la Santa Cruz n- 5.
29. C/. Lope de Vega n- 8.
30. C/. Portichuelo n- 2 y 4.
33. C/. Federico Vahey n- 3.
34. C/. Federico Macías n- 10.
35. C/. Salvador Rueda n- 45 y 47.
36. San Isidro n- 6 (Cámara Agraria).
37. C/. Salvador Rueda n- 35.
38. C/. Magdalena n- 4.
39. C/. Fernández Palma n- 2.
40. C/. Federico Vahey n- 1.
41. C/. San Juan n- 10.
42. C/. de las Tiendas n- 31.
43. C/. de las Tiendas n- 42.
44. C/. de las Tiendas n- 44.
45. C/. de las Tiendas n- 54.
46. C/. Félix Lomas n- 20.
47. C/. Félix Lomas n- 6 y 8.
48. C/. Juan Bautista Hurtado n-9.
49. C/. Salvador Rueda n- 20.
50. C/. Salvador Rueda n- 5.
51. C/. Salvador Rueda n- 4.
52. Camarín Virgen de los Desamparados.
53. Pozo del Almecín.
54. Casas de los Canteros.
55. Torre del Mar.
56. Casa Baron.
57. Cortijo de los Toscanos.
58. Naves y Chimeneas de la Antigua Azucarera.

Art. 241.- Comisión de Protección del Patrimonio

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.- 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, subzona Casco y Ensanche Histórico.

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.

Art. 242.- Tramitación

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.- ZONA CENTRO

Art. 243.- 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. 244.- 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 1/2.000, "Calificación".

Art. 245.- 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, dos subzonas cuyas principales características diferenciadoras, se exponen a continuación:

1. "CASCO HISTÓRICO" TRADICIONAL POPULAR. Sub-zona definida dentro de los límites conocidos como "La Villa" donde la edificación popular ha predominado sobre cualquier otra, con características peculiares debidas a una topografía generalmente accidentada, parcelaciones menudas e irregulares, grandes ocupaciones de parcela y composición libre de fachada.
2. "CASCO Y ENSANCHE HISTÓRICO". Formado por los núcleos tradicionales en que la edificación predominante se debe a un diseño previo, la parcelación es generalmente estrecha y profunda. En el casco las intervenciones anteriores a las Normas Subsidiarias, no alteraron sustancialmente el paisaje urbano; mientras que en los ensanches históricos sí se produjo una utilización más intensa del suelo.

Art. 246.- 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. 247.- 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.

En la zona A (La Villa) la parcela mínima es de 100 m. con dimensión mínima de fachada de 6,00 m. En la zona B (Cascos y Ensanche Históricos) la parcela mínima se fija en 120 m², con una dimensión mínima en fachadas de 6,00 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. 248.- 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 239 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. 249.- 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 igual a la altura total del edificio o en su defecto al ancho de fachada. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto.

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, las dimensiones y superficies se ajustarán a las establecidas con carácter general en el artículo 224.

Art. 250.- Número de Plantas sobre Rasante y Alturas

El número 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:

ZONA A.- La Villa

Grado de Calle	N.- máximo de Plantas	Altura máxima
I	PB+1	7,00

ZONA B.- Casco y Ensanche Histórico

Grado de	N.- Obligatorio de	Altura
-----------------	---------------------------	---------------

Calle	Plantas	máxima
I	PB+1	7,00
II	PB+2	10,00
III	PB+3	12,60

En general, la altura libre de Planta Baja tendrá un máximo de 3,50 y un mínimo de 3 m. 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 2,50 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.- Obligatorio de Plantas	Altura máxima
Hasta 3,50 m.	PB+1	7,00 m.
Más de 3,50 m. hasta 7,50 m.	PB+2	10,00 m.
Más de 7,50 m. hasta 12,50 m.	PB+3	12,60 m.

Art. 251.- Tratamiento de la Última Planta como "Ático"

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático.

a) La planta ático quedará delimitada 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 3,50 metros de altura.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la anchura de los huecos no sea superior al 40% de las longitudes de fachadas respectivas, y su altura, medida en el sentido de la pendiente, sea inferior al 25% de la longitud total de la pendiente.

Igualmente se podrá interrumpir el paño de cubierta, para conseguir huecos en paños verticales, siempre que además de las condiciones anteriores se cumple que la situación del tramo plano de cubierta se separe un mínimo de 2,50 m. de la fachada del edificio y su superficie total no supere el 20% del paño de cubierta en que se sitúe ni superar el 40% de la longitud de la fachada.

No se permite sin embargo la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta con excepción de las chimeneas o shunts.

Las crujías paralelas a fachadas verterán aguas a la calle. Las crujías apoyadas en las medianeras tendrán cubiertas a un agua y verterán agua siempre al patio.

b) Se dispondrán terrazas plantas con las siguientes limitaciones:

1. Se separarán del plano de facha 2,5 m. medidos perpendicularmente al mismo.
2. La superficie total de estas terrazas no superará el 20% de la superficie total de la planta ático.

Art. 252.- 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. 253.- Retranqueos

Se prohíbe todo tipo de retranqueos en Plantas Altas y Bajas.

Art. 254.- 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 y una longitud máxima de 2,00 metros.

Art. 255.- 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. 256.- Criterios de Composición y Modulación

- a) Los huecos de la planta baja deberán quedar definidos en el proyecto de edificación al mismo nivel que en las plantas altas, guardando una relación compositiva con éstas últimas.
- b) En las fachadas, como máximo, la superficie de los huecos no será superior al 50 % de la superficie total de la fachada.
- c) Por lo general, 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.
- e) En los huecos que se proyecten deberá prevalecer la dimensión vertical sobre la horizontal.

(*) Art. 257.- 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 inclinadas 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. Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento o chapa metálica.

2. Miradores acristalados y Carpintería exterior:

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. Revestimientos de fachada:

Por lo general, los revestimientos de fachada serán de cal, pintura de exterior sobre enfoscados y revocos o al estuco. El uso de otros materiales tales como ladrillo visto, piedra natural o artificial o azulejos cerámicos deberá quedar restringido sólo a elementos parciales tales como zócalos, cenefas o motivos decorativos, y siempre que no adquieran un valor preponderante en las texturas generales de la fachada. En todo caso dichos materiales, y su utilización en el edificio,

habrán de ser expresamente consignados en el proyecto para recibir la aprobación de la Comisión de Protección del Patrimonio a que se hace referencia en el Art. 241.

4. **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.

5. **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 armados y perfilería 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.

6. **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.

7. **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.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporacion Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

Art. 258.- 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:

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) El proyecto del edificio incluirá el tratamiento de fachada de la Planta Baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

d) Alzado del tramo o tramos de calle donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.

e) Descripción fotográfica en formato 18x24 del edificio existente.

f) 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.

Art. 259.- 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.

1. En las actuaciones sobre los edificios que tengan por finalidad su conservación en la forma que define el artículo 248 "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.-, 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.

2. 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:
 - o Cambio de una actividad en un edificio.
 - o Sustitución de edificios.
 - o 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.

No es obligatorio disponer de aparcamiento propio en los edificios para uso de vivienda en los siguientes casos:

1. En las obras de "restauración" sobre la edificación existente.
2. Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 300 m².
3. Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior (entre fachadas de edificación) a los 6,00 m.
4. 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 228, 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.

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 a uso comercial y a edificios de oficinas en un máximo del 50%.

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.

Art. 260.- Grado de las Calles. Catalogación

Relación de calles con sus grados, a efectos de altura máxima edificable y número obligatorio de plantas.

ZONA A (La Villa)

CALLE	TRAMO	CATEGORÍA
Agua		
Acera de San Marcos		
Arcas San Pascual		
Arroyo de San Sebastián		
Bajada de la Molineta		
Calleja de la Parra		
Calzada de Herrera		
Calzadilla de Herrera		
Cañadú		
Canteras Altas		
Canteras Bajas Nuevas		
Canteras Bajas Viejas		
Casas Capitulares		
Cercadillo del Moro		
Cercadillo San Sebastián		
Cercadillo		
Cj. Cercadillo Santa María		
Consistorial		
Córdoba		

Doctor Eduardo Jiménez Pohey	
Espinar	
Fortaleza Alta	
Guirado	
Jazmín	
La Gloria	
Los Sastres	
Lt. Alta S. Juan de Dios	
Madroño	
Mercado	
Momias del Hospital	
Monte Carmelo	
Murallas Altas	
Murallas Bajas	
Pastoril	
Plaza de Rojas	
Plaza de Santa Cruz	
Plaza Imagen	
Pozo Almecín	
Pozo del Rey	
Pozos Dulces	
Puerta Antequera	
Puerta de Granada	
Real de la Villa	
Rodaicusa	
San Antonio	
San Diego	
San Gabriel	
San Lucas	
San Miguel	
San Pablo	
San Pedro	
San Rafael	
San Sebastián	
Santa Cruz	
Santa Inés	
Santa Lucía	
Santa María	
Santa Teresa	
Santuario	
Silla	

Subida Fortaleza	
Suspiro	
Tajo	
Tapia de la Cruz	
Torno San Juan de Dios	
Tras	
Tres Casas	

ZONA B (Casco y Ensanche Histórico)

CALLE	TRAMO	CATEGORÍA
Alberquilla		
Alcalde Eloy Téllez		
Alcalde José Herrera		II
Alcantarilla		II
Almudena		
Arc. José Ariza		
Arroyo de la Molineta		
Arroyo de San Francisco	Plaza de la Gloria-C/ Lope de Vega	II
Arroyo de San Francisco	C/. Lope de Vega - Pl. de la Concepción	
Arroyo Hondo		
Arroyo		
Barbacana		
Beatas		
Callejón Capitán Cortés		
Callejón del Cerrillo		
Callejón del Tejar		
Callejón Palacio.		
Callejón Santa María		
Campillo		
Canalejas	Plaza de las Carmelitas- C/. Montera	II
Capuchinos		II
Carrasco		
Carrera San Francisco		II
Cerrillo		
Cobertizo Olmedo		
Cofradía Juan Acosta		
Nadales		

Compás.Izquierda		II
Compás.Derecha		I
Concepción		I
Cristo		II
Cruz del Cordero		I
Cruz Verde		I
Cuesta de Ceballos		II
Cuesta la Molineta		I
De las Tiendas		II
Del Mar		I
Del Mercader	C/. Sillas - C/. San Francisco	I
Del Mercader	C/. San Francisco-C/. Arc. José Ariza/Izq	I
Del Mercader	C/. San Francisco-C/. Arc. José Ariza/Derec	II
Del Robledillo		I
Desamparados		I
Esperanza		II
Federico Macías	C/. Félix Lomas - C/. Gigantes	I
Federico Macías	C/. Gigantes - C/. Federico Vahey	II
Federico Vahey		II
Félix Lomas		II
Francisco Téllez Macías		I
Fresca	Izquierdo	II
Fresca	Derecho	I
Geranios		I
Gigantes		II
Huerto Carrión		I
Huerto del Vicario		I
José Téllez Macías		II
Juan Bautista Hurtado		I
Juan Fernández Palma		II
La Carrera		II
La Paz		I
Las Sillas		I
Lope de Vega		II
Los Moros		II

Luis de Rute		II
Magdalena		II
Margarita		I
Martillo		I
Miguel Berjillos		I
Montserrat		I
Montera		III
Mudéjares		I
Murcia		I
Padre Tiendas	Hasta Plazoleta - Izquierda	I
Padre Tiendas	Hasta Plazoleta - Derecha	II
Padre Tiendas	Desde Plazoleta hasta Plaza Carmelitas	I
Pancho López	Plaza del Carmen-C/. F. Téllez Macías	I
Pancho López	C/. F. Téllez Macías-C/. Pilarillo	II
Partichuelo		II
Paseo Nuevo		II
Pescadería Pública		I
Pescadería Vieja	Izquierda (N- 1 al 5)	I
Pescadería Vieja	Izquierda (N- 7 al 9)	II
Pescadería Vieja	Derecha	II
Pesebre		I
Pilarillo		II
Pintor Evaristo Guerra	C/. Rute-C/.Pizarro- Derecha	I
Pintor Evaristo Guerra	C/. Rute-C/. Pizarro- Izquierda	II
Pintor Evaristo Guerra	C/. Pizarro-C/Cristo	I
Pintor Francisco Hernández		II
Pizarro		I
Plaza de España		II
Plaza de la Concepción		I
Plaza de la Gloria		II
Plaza de las Carmelitas	C/. Juan Brea- C/Canalejas	III
Plaza de las Carmelitas	C/. Canalejas-C/. Romero Pozo	III

Plaza de las Carmelitas	C/. Luis de Rute-C/. Cristo	II
Plaza de las Indias		I
Plaza de San Julián		I
Plaza del Carmen	Fachada entre C/ Pancho López-C/. San Elías	I
Plaza del Carmen	C/. Pancho López - C/. Portería del Carmen	II
Plaza del Carmen	C/. Portería del Carmen - C/. Romero Pozo	II
Plaza del Carmen	C/. Romero Pozo - C/. San Elías	II
Plaza del Trabajo		II
Plaza los Sastres		I
Plaza Palacio		I
Plaza Reyes Católicos		III
Plaza San Francisco		II
Plaza San Juan de Dios		I
Portería del Carmen	Izquierda	II
Pozo Ancho		I
Pozo Cubierto		I
Provisión		I
Reñideros	C/. San Isidro - C/. Fresca	II
Romero Pozo		II
Rosa		I
Royo		I
Salvador Rueda	C/. de las Tiendas-C/. Félix Lomas	II
Salvador Rueda	C/. Félix Lomas-Pza. S. Juan de Dios	I
San Cayetano	Izquierda	II
San Cayetano	Derecha	I
San Elías		II
San Francisco		II
San Isidro	Plaza San Julián (n-2-4) Derecha	I
San Isidro	Plaza San Julián (n- 6) Derecha	II
San Isidro	Plaza San Julián-C/. Provisión	I
San Juan de Dios		I

San Juan	Izquierda	II
San Juan	Derecha	I
San Julián		I
San Matías		I
Sevilla		II
Sillas	C/. Calzada de Herrera- C/. Las Sillas	I
Sillas	C/. Las Sillas-C/. San Franc.- Izq.	II
Sillas	C/. Las Sillas - C/. San Franc. - Derech.	I
Tapia de la Cruz		I
Tenerías		I
Zarate		I

Capítulo 5.- ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC)

Art. 261.- Definición y Objetivos

Coincide esta zona con las denominadas N4 y N5 de las precedentes Normas Subsidiarias, las cuales estaban constituidas por "los ensanches históricos sobre los que las intervenciones posteriores han cambiado el modelo de utilización y alterado profundamente el paisaje urbano, y por los suelos de nuevo desarrollo a los que, formadas por edificaciones alineadas para alojamientos de propiedad horizontal, se les asigna una densidad media o alta".

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. 262.- 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 parcelas 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. 263.- 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 3.000 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.

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 Ejecución 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.

Para MC-1 y MC-2 en casco consolidado no se establece porcentaje de ocupación, debiendo aplicarse el criterio establecido en la zona Centro para este parámetro.

Para MC-1 y MC-2 en zonas de Nuevo Desarrollo y MC-3 con carácter general, la superficie construida en cada planta alta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la superficie del solar neto. La ocupación máxima será:

- o En Planta Baja: 80%*
- o En Planta Alta: 70%*

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%.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

(*) Art. 264.- 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 Ejecución 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
<i>Hasta 6 m.</i>	<i>PB+1/7,00</i>
<i>Más de 6 m. hasta 9,50 m.</i>	<i>PB+2/10,00</i>
<i>Más de 9,50 m. hasta 14,50</i>	<i>PB+3/13,00</i>
<i>Más de 14,50 m</i>	<i>PB+4/16,00</i>

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 + 5 equivalente a 19,00 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.

Anchura del vial	Altura máxima edificable	Altura mínima obligatoria
<i>Hasta 6 m.</i>	<i>PB+1/7,00</i>	<i>PB+1</i>
<i>Más de 6 m. hasta</i>	<i>PB+2/10,00</i>	<i>PB+1</i>

9,50 m.		
Más de 9,50 m. hasta 14,50	PB+3/13,00	PB+2
Más de 14,50 m	PB+4/16,00	PB+3

2. **Tratamiento del Ático.**

Se permitirá un ático en las ordenanzas MC-1 y MC-3 sobre la última planta regulada.

a) La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbrera.

En las zonas que tengan su edificabilidad limitada con un índice máximo computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbrera de 2 m.

b) También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

3. **Altura libre obligatoria de planta baja.**

Se regulará conforme a lo establecido en el artículo 209 ap. 3.

4. **Vuelo de cuerpos salientes.**

1. *Edificios alineados a vial:*

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.*

2. *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.*

3. *Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el artículo 219 de las presentes Normas.*

5. Viviendas interiores.

Se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren a patios de luces, siempre que estos cumplan con la condición de patios tipo A de Zona Centro.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

Art. 265.- Condiciones de Uso

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda, exclusivamente en su modalidad plurifamiliar y unifamiliar adosada.
- Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

Art. 266.- Condiciones de Ordenación en Unidades de Ejecución y Planes Especiales

En las Unidades de Ejecución y Planes Especiales en donde la Ordenanza establecida en las fichas correspondientes sea la MC-I, 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- I y las condiciones establecidas en la correspondiente Unidad de Actuación o Plan Especial.

Capítulo 6.- ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA)

Art. 267.- Definición y Objetivos

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano y zonas de extensión procedentes o no del planeamiento parcial, coincidentes con las ordenanzas B1 y B2 (bloques exentos) de las Normas precedentes, 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 déficit 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. 268.- 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 Ejecución 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. 269.- 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:

SUBZONA	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² techo/m ² suelo)
OA-1	2,50
OA-2	2,20
OA-3	1,20

3.

4. **Ocupación máxima de parcela.**

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 50% de su superficie en todas las plantas del edificio.

Art. 270.- 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 edificación al eje del vial o viales a que dé fachada queda establecido en el cuadro siguiente:

Nº PLANTAS	DISTANCIA MÍNIMA AL EJE DEL VIAL	ALTURA MÁXIMA
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	21,50 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: en el caso que la edificación colindante lo hubiese hecho.

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 2/3 de la altura del edificio más alto.

En el caso particular de que las edificaciones sean tres o más, y se disponga un espacio libre de edificación en el que puede inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro la separación entre ellos podrá reducirse a 1/2 de la altura del mayor.

(*) Art. 271.- 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, registralmente ligada al edificio que se pretende sustituir, o simplemente vinculada al edificio en el plano de Zonificación de un Plan Parcial, siempre que disponga de una superficie igual o superior a 200 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 270 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 270, apartado 2.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

Art. 272.- 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 Subzonas deslindadas a efectos de edificabilidad:

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: 5 m² suelo/hab.
- Para equipamiento educativo, social v asistencial: 2,5 m² suelo/hab.

Se considerará el número de habitantes en función del de dormitorios de la vivienda a razón de 4 habitantes por vivienda de 3 ó 4 dormitorios; 3 habitantes por vivienda de 2 dormitorios y 2 habitantes por viviendas de 1 dormitorio.

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. 273.- 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.- ZONA DE CIUDAD JARDIN (CJ)

Art. 274.- Definición y Objetivos

Se trata de una ordenanza de nueva creación, para futuros procesos de ocupación de suelo, que habrá de posibilitar una cierta concentración residencial plurifamiliar de baja altura y densidad sobre las urbanizaciones residenciales turísticas previstas en este Plan.

Tipológicamente se pretende un resultado urbanístico asimilable a la calificación histórica de Ciudad Jardín, 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.

Art. 275.- Definición de Sub-zonas

Las zonas de extensión abarcadas 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-I, CJ-2, CJ-3 y CJ-3a.

(*) Art. 276.- Condiciones de la Ordenación y de la Edificación

1. Edificabilidad neta.

SUB-ZONA	ÍNDICE 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

2.

3. **Parcelación.**

La parcela edificable para las distintas Sub-zonas se regula del modo siguiente:

SUB-ZONA	PARCELA MÍNIMA M2
CJ-1	210
CJ-2	210
CJ-3	250
CJ-3a	600

4.

5. **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	Edificadom2/m2	Para construir nº de	Es preciso disponer de una parcela de TAMAÑO PARCELA (m2)	Con una ocupación máxima de OCUPACIÓN MAX. %
CJ-1	0,5	PB+1 PB+2	210-1.200 > 1.200	50
CJ-2	0,66	PB+1 PB+2	210-500 >500	50 40
CJ-3	0,83	PB+1 PB+2 PB+3	250-750 750-1.500 >1.500	55 50 45
CJ-3a	0,83	PB+1 PB+1+T*	600-1.200 <1.200	50 45

6. *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	Nº DE PLANTAS
Hasta 4,20	PB
Hasta 7	PB+1

Hasta 10	PB+2
Hasta 13	PB+3
Hasta 16	PB+3+Torreón

7. *Para todas las Sub-zonas, exceptuando las Sub-zonas en donde se admite el Torreón, se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas con una altura máxima de cumbrera 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.*
8. **Tratamiento de Ático.**

a) La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 50 % trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura.

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbrera.

A efectos de edificabilidad computará todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbrera de 2 m.

b) También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 metros para la formación de terrazas, pérgolas, belvederes o similares.

9. **Separación a linderos públicos.**

La separación del edificio o los linderos públicos para todas las subzonas, vendrá dada por la siguiente relación:

ALTURA	DISTANCIA A LINDERO PRIVADO
PB+1	3
PB+2	3

PB+3	3,50
PB+3+ÁTICO	4,00

10. Se exceptúan de esta condición en los casos siguientes:
11. a) Los edificios sobre parcelas cuya fachada a vial tenga una longitud mayor de 40 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.

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.

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 alineados a vial, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores correspondientes a la presente Ordenanza.

12. **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.

13. **Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela y longitud máxima de la edificación.**

Los edificios tendrán una longitud máxima de 50 m. En el caso de disponerse varios en una misma parcela la separación mínima entre fachadas será de 2/3 de la altura del edificio más alto.

14. **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 vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación

aplicables a la Zona, estableciéndose en todo caso la condición de que la fachada del edificio no podrá superar los 50 metros de longitud máxima.

15. 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-I) 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-II) 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.

16. 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 2/3 de la altura de la edificación más alta.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

Art. 277.- Condiciones de Uso

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Viviendas en sus modalidades plurifamiliar y unifamiliar, aislada y adosada.
- Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números: 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

Capítulo 8.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)

Art. 278.- 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. 279.- Definición de Sub-zonas

Se establecen cinco Sub-zonas, tituladas UAS-I, UAS-2, UAS-3, UAS-4 y UAS-5, diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación.

Art. 280.- 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 M2t/m2s
UAS-0	1,00
UAS-1	0,60
UAS-2	0,50
UAS-3	0,35
UAS-4	0,25
UAS-5	0,15

2.

3. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela:

SUB-ZONA	PARCELA MÍNIMA (M)
UAS-0	120
UAS-1	200
UAS-2	350
UAS-3	500

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 MÍNIMA (M)
UAS-0	6
UAS-1	8
UAS-2	10
UAS-3	10
UAS-4	15
UAS-5	25

4. **Ocupación máxima de parcela.**

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada Sub-zona.

SUB-ZONA	OCUPACIÓN
UAS-0	60%
UAS-1	50%
UAS-2	40%
UAS-3	30%
UAS-4	20%
UAS-5	10%

5.

6. **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-0	1.000 m2
UAS-1	2.000 m2
UAS-2	4.000 m2
UAS-3	6.000 m2
UAS-4	8.000 m2
UAS-5	20.000 m2

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 y el número máximo de viviendas adosadas no supere la longitud de 50 metros lineales y la separación entre las fachadas de las distintas agrupaciones resultantes sea como mínimo de 7 metros; tratándose los paños resultantes como fachadas.

(*) Art. 281.- Condiciones de la Edificación

1. Separación a linderos públicos.

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

SUB-ZONA	SEPARACIÓN MÍNIMA
UAS-0	2 metros
UAS-1	2 metros
UAS-2	3 metros
UAS-3	3 metros
UAS-4	4 metros
UAS-5	6 metros

2. *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.*

3. 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-0 y 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.

4. 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 208 y 209 ap. 1 de las presentes Normas.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:

a) La planta ático 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, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbrera.

Todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento, computará a los efectos del techo máximo edificable.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbrera de 2 m.

b) La ocupación de esta planta ático no superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

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.

5. 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.

6. **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 210 de estas Normas.

7. **Ordenanza de valla.**

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

Art. 282.- 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 56 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 anexas a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

Capítulo 9.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

Art. 283.- Definición

Comprende las áreas correspondientes a las zonas N6 "Alojamientos Adosados" de las Normas precedentes y los nuevos asentamientos unifamiliares previstos en este Plan que puedan ser desarrollados mediante esta tipología, sometiéndole, no obstante a una clara restricción en lo que a las posibilidades de agrupación se refiere, a la vista del efecto negativo que la seriación abusiva y adocenada de un único tipo de vivienda ha producido sobre el paisaje urbano, con resultados más agresivos, si cabe, que los bloques exentos en altura sobre sitios inadecuados.

Esta limitación en las posibilidades de agrupamiento, expresada en el artículo siguiente, persiguen conseguir un efecto final de edificio aislado, creando discontinuidades ajardinadas, favoreciendo de paso una mayor variedad arquitectónica.

Art. 284.- Definición de Sub-zonas

Se establecen cuatro Sub-zonas, UAD-1 y UAD-2, UAD-3 y UAD-4, 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, UAD-3, UAD-4 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. 285.- Condiciones de Ordenación

1. Parcela mínima.

a) Superficie mínima admisible de parcela:

SUB-ZONA	
UAD-1:	100 m ²
UAD-2:	150 m ²
UAD-3:	200 m ²
UAD-4:	300 m ²

b) Fachada mínima admisible de parcela:

SUB-ZONA	
UAD-1:	6,0 m.
UAD-2:	7,0 m.
UAD-3:	10 m.
UAD-4:	10 m.

2. **Ocupación máxima de parcela.**

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

SUB-ZONA	
UAD-1:	80 %
UAD-2:	60 %
UAD-3:	50 %
UAD-4:	40 %

3. **Edificabilidad neta.**

SUB-ZONA	
UAD-1:	1,20 m ² t/m ² s
UAD-2:	0,85 m ² t/m ² s
UAD-3:	0,70 m ² t/m ² s
UAD-4:	0,50 m ² t/m ² s

4. **Longitud máxima.**

En todas las subzonas tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupación libres las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 50 m. y se separarán entre ellas un mínimo de 7 m; tratándose los paños resultantes en los extremos de las agrupaciones como fachadas. Esta separación será de 5 metros cuando las edificaciones se dispongan mediante la tipología de pareadas.

La anterior determinación no será de aplicación en las parcelaciones (según parcela mínima en cada subzona) con licencia municipal o inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la vigencia del presente Plan General.

5. **Disposición de la superficie edificable en zonas de Nuevo Desarrollo.**

Se podrán disponer las edificaciones con la tipología de Viviendas Unifamiliares Aisladas (UAS), mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre que se respeten las condiciones de ordenación y

edificación de la Sub-zona de Ordenanza UAS que se elija.

La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas:

SUB-ZONA	
UAD-1:	1.500 m2
UAD-2:	2.000 m2
UAD-3:	3.500 m2
UAD-4:	5.000 m2

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

(*) Art. 286.- Condiciones de la Edificación

1. Ordenanza de valla.

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226, a excepción de las vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1,80 m. de altura con material macizo.

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.
UAD-2:	4 m.
UAD-3:	5 m.

UAD-4: 5
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.

En los casos en que la cota del terreno natural medida en la línea paralela distante 5 metros 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 cumpliendo el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

Se exceptúa de la aplicación del parámetro de separación a lindero público en aquellas calles, o tramos de calles donde se encuentre consolidada, total o en parte, la edificación alineada y adosada a vial.

c) En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las normas contenidas en el artículo 208, 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.
UAD-2:	20 m.
UAD-3:	20 m.
UAD-4:	25 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 Subzona:

SUB-

ZONA

UAD-1:	3 m.
UAD-2:	4 m.
UAD-3:	5 m.
UAD-4:	5 m.

5. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+ I, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209 ap. 2 de las presentes Normas.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:

a) La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbre.

Computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbre de 2 m.

b) También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

c) La ocupación de esta planta ático no superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

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 artículos 200 de estas Normas.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

(*) Art.287.- Edificación Conjunta de Parcelas

1. *Para todas las subzonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m². y pueda inscribirse un círculo de 40 m. de diámetro 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:*

a) 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.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Sub-zona.

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo. Las condiciones de separación a alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle.

d) 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.

e) 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.

La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de vez y media de la altura de la mayor.

En cualquier caso deberá asegurarse el cumplimiento de la NBE-CPI-96.

f) A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que se pretenda segregar del conjunto de la ordenación alguna de las fases previstas en el estudio de Detalle, deberá aportarse Escritura Pública donde la referida zona mancomunada quede constituida como proindiviso, cuya titularidad la ostentarán los propietarios de la totalidad de viviendas que componen el conjunto de la Ordenación.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

(*) Art. 288.- Condiciones de Uso

- *Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.*
- *Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2, 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.*
- *El uso industrial sólo permite en Primera Categoría y exclusivamente en la UAD-I, 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.*

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

Capítulo 10.- ZONA DE ORDENACIÓN EN COLONIA Y EDIFICACIÓN TRADICIONAL POPULAR (CTP)

Art. 289.- Definición y Objetivos

Con esta definición se comprende todo aquello que de una manera genérica se considera arquitectura tradicional popular propia de los núcleos rurales o el trasunto urbano de éstos, normalmente producidos de una manera espontánea, por tanto sin normativa, y sólo sometidos a las leyes de la tradición y el consenso vecinal. Estas ordenanzas intentan recoger toda la diversidad detectada dentro de esta tipología y persiguen reproducir, a posteriori, unos procesos similares, introduciendo en todo caso unos parámetros edificatorios que, sin renunciar al carácter tradicional de la arquitectura, propicien unas condiciones de salubridad, higiene y confort que la modernidad hace irrenunciables.

A pesar de la adecuación tipológica a esta zona, no se ha incluido en la misma la Villa y los arrabales, pues su emplazamiento en el centro histórico y las singularidades topográficas del terreno sobre el que se asientan les sitúa con mayor propiedad al amparo de la ordenanza de CENTRO, con las singularidades para el caso en ella establecida.

Art. 290.- 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. 291.- 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 MÍNIMA
CTP-1	70 m ²
CTP-2	100 m ²

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.

3. **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.

4. **Alineaciones.**

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación del vial excepto en los casos singulares en donde los tramos del vial se hubieran consolidado con una alineación retranqueada, precedida de una peana, plataforma de acceso o jardín delantero, que deberá mantener dicha alineación.

5. **Profundidad máxima edificable.**

La profundidad máxima edificable no excederá en ningún caso de los 15 metros medidos desde la alineación del vial.

6. **Ocupación máxima.**

No se establece porcentaje de ocupación debiendo aplicarse el criterio establecido en la Zona Centro para este parámetro.

7. **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. 292.- Condiciones de la Edificación

1. **Altura edificable.**

De acuerdo con la altura edificable la presente ordenanza contempla dos Sub-zonas:

SUB-ZONA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE
CTP-1	PB+1	7,00 metros
CTP-2	PB+2	10,00 metros

2.

3. **Vuelo de cuerpos salientes.**

El vuelo de cuerpos salientes se regulará conforme a lo estipulado en el artículo 264.4 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.

4. **Tratamiento de Ático.**

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, con las siguientes condiciones:

a) la planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de inclinación máxima 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,00 m. de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros y la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas.

No se permiten sin embargo la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta con excepción de las chimeneas o shunts. En la Sub-zona CTP-2, y en la Sub-zona CTP-1 de Torre del Mar, Benajárfate, Lagos y Mezquitilla, también podrá tratarse el ático mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas con una distancia mínima de 3 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares.

Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

Art. 293.- 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. 294.- Condiciones de Uso

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda: se permiten en todas sus acepciones.
- Los definidos en el artículo 56 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-la se permitirán exclusivamente los siguientes usos:

Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números I (a y b), 2, 3, 5 y 8 (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. 295.- Condiciones de Ordenación en Unidades de Ejecución 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.- ZONA DE INDUSTRIA

Art. 296.- 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 actual zona

industrial.

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. 297.- 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. 298.- 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: 1,25 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 "D" "Calificación" 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 56 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. 299.- Condiciones de Uso para "Industria en Suelo Residencial"

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso de industria, exclusivamente en su 1- Categoría. Se admite en 2- Categoría para edificio industrial exclusivo.

- Los definidos en el artículo 56 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. 300.- 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: 750 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 0,7 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. **Vuelos de cuerpos salientes.**

Se establece un vuelo máximo de 1,50 m.

10. **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.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

Art. 301.- Condiciones de Uso para la "Industria Escaparate" (IND-2)

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso de Industria, exclusivamente en sus 1 y 2.ª Categorías.
- Los definidos en el artículo 56 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. 302.- 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 300, párrafo 1.

2. **Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- *Superficie mínima: 300 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.**

1,25 m²t/m²s sobre superficie industrial neta.

6. **Ocupación máxima de parcela.**

Planta Baja: 1 00 %

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.

10. **Cuerpos salientes.**

El vuelo de los cuerpos salientes se regulará conforme a lo estipulado en el artículo 264.4.

En el caso de que alineación de edificación y de vial no sean coincidentes, es establece un vuelo máximo de 1,50 m.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

Art. 303.- 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 56 de estas Normas con los números I (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. 304.- 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. 305.- 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 56 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.- ZONA COMERCIAL

(*) Art. 306.- 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.

Se admiten como usos compatibles los definidos en el artículo 56 del Título II de estas Normas con los números 4,5,6 (exclusivamente en 1ª Categoría), 8 (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), y 10.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

Art. 307.- Supuestos de Aplicación de la Ordenanza

a) En Suelo Urbano.

En concordancia con su carácter de equipamiento, la edificabilidad de las parcelas de Suelo Urbano contempladas por el Plan con la presente Ordenanza, será de 1 m²t/m²s y su porcentaje de ocupación será tal que permita la ubicación de la superficie edificada resultante con la sola limitación de mantener la altura edificable y las separaciones a linderos públicos y privados de las ordenanzas de las parcelas del entorno.

En el caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes se adoptarán los parámetros de altura y separación de las más restrictivas.

b) En Suelo Urbanizable Programado.

Para este segundo supuesto regirán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación:

1. **Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m².
- Longitud mínima de fachada: 10 metros.
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

No se fija parcela máxima para los planes parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable Programado, pudiendo concentrarse el uso comercial en centros o zonas específicamente destinadas a ello.

2. **Edificabilidad bruta global.**

A efectos de redacción de Planes Parciales sobre el Suelo Urbanizable Programado se fija una edificabilidad bruta global de 0,60 m²t/m²s.

3. **Edificabilidad máxima sobre parcela neta.**

La edificabilidad sobre la parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de: 1,5 m²t/m²s sobre parcela.

4. **Ocupación máxima de parcela.**

Planta Baja: 100 %
Plantas Altas: 50 %.

5. **Altura máxima edificable.**

La altura máxima edificable será de 12 metros.

6. **Separación a linderos públicos y privados.**

En ambos casos será como mínimo de 6 metros.

7. **Condición suplementaria.**

Para instalaciones comerciales en Planes Parciales cuya superficie de parcela sea igual o superior a 10.000 m² o cuyo techo edificado dedicado a este uso sea igual o mayor que 15.000 m²t será preceptivo, antes del otorgamiento de licencia, la redacción de un estudio de impacto comercial y otro de ordenación del tráfico así como la simultánea tramitación de la licencia de apertura donde se contemple el cumplimiento de las disposiciones legales que en materia de comercio se promulguen durante el período de vigencia de este Plan.

Capítulo 13.- ZONA HOTELERA

Art. 308.- Definición

Las instalaciones hoteleras por su doble carácter de equipamiento e infraestructura turística constituyen elementos de especial relevancia en un municipio que basa gran parte de su economía en este sector productivo.

Es objetivo de este Plan General garantizar la pervivencia de los hoteles existentes y fomentar la instalación de otros nuevos.

A tal efecto, se han calificado los hoteles existentes con un ordenanza de tipo hotelero, denominada H1, y se ha creado otra denominada H2, que será de aplicación a aquellas parcelas residenciales situadas en el suelo urbano o propuestas en los Planes Parciales o Programas de Actuación Urbanística, sobre las que se especifican en el apartado 2 de este artículo.

Art. 309.- Ordenanza Hotelera H1

Dada la diversidad tipológica de los hoteles existentes y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen.

Por ello en cada caso se respeta la parcela, uso y edificabilidad de la edificación existente y se fijan los siguientes valores máximos para los demás parámetros:

Ocupación máxima absoluta.	55%
Altura máxima.	PB+3+ático
Distancia a linderos públicos.	1/3 de la altura
Distancia a linderos privados.	1/3 de la altura
Distancia entre edificios de una misma parcela	1,5 veces la altura mayor

Estos parámetros serán de aplicación en caso de reconstrucción o cuando se realicen obras de ampliación.

Cuando se propongan obras de reforma o ampliación podrá aumentarse en un 5% la edificabilidad asignada siempre que este incremento se destine a instalaciones y servicios del hotel y en ningún caso el aumento del número de plazas.

(*) Art. 310.- Ordenanza Hotelera H2

Salvo en los planes parciales en los que, desde la zonificación original se hubieran ya previsto instalaciones hoteleras -en cuyo caso la edificación habría de regularse mediante sus parámetros propios- con carácter general toda parcela enclavada en cualquier de las zonas residenciales definidas por este

Plan puede ser destinada a uso hotelero, en cuyo caso los parámetros edificatorios habrán de ser los siguientes:

- *Edificabilidad máxima: 1 m²t/m²s salvo que la edificabilidad de la zona en que se enclava fuera superior, en cuyo caso se adoptará ésta incrementada en un 15%.*
- *La ocupación será la necesaria para poder disponer arquitectónicamente la superficie de techo resultante de aplicar la edificabilidad, con las siguientes limitaciones:*

a) Deberán cumplirse los parámetros de separación a linderos públicos y privados de la ordenanza.

b) Deberá cumplirse el parámetro de altura máxima, permitiendo no obstante, un incremento de la misma en una planta, que habrá de tratarse como ático retranqueado de la planta inferior.

Dada la singularidad de estos edificios, a propuesta razonada del promotor, podrán autorizarse por la Corporación soluciones arquitectónicas excepcionales, siempre que no supongan incremento de edificabilidad ni alteración de la separación a linderos privados.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

Art. 311.- Calificación Provisional

En toda solicitud de licencia de obra para la construcción de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la calificación Provisional o informe favorable otorgada por el Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones o ente autonómico equiparable.

Capítulo 14.- DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Art. 312.- Definición y Ámbito

El Plan General delimita como Unidades de Ejecución bolsas de suelo incrustadas dentro de la trama urbana consolidada, cuya urbanización prevé en el primer cuatrienio del Programa de Actuación y todo ello con el objetivo de obtener coherencia estructural y nuevos equipamientos en la ciudad existente.

Su delimitación se expresa en el plano "C" de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000, y su ordenación en el plano "D" de "Calificación" a escala 1/2.000.

Art. 313.- Determinaciones

1. El Plan General regula su desarrollo mediante las disposiciones generales contenidas en el capítulo 2.- del título I de estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este capítulo y en las Fichas reguladoras y en los planos descritos en el artículo precedente.
2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:
 - a) Delimitación de las propias Unidades de Ejecución.
 - b) Asignación de usos, y fijación de su intensidad.
 - c) Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación, mediante la asignación a Unidad de Ejecución 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 de los sistemas de viario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada unidad, que se representan en el plano "D" de "Calificación" y "E" "Alineaciones" a escala 1/2.000.
 - f) Fijación de las condiciones específicas o de las particulares alcanzadas en conciertos urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, en su caso.
 - g) Determinación de la figura de planeamiento que la desarrolle, Estudios de Detalle con o sin Ordenación de Volúmenes y Planes Especiales de Reforma Interior.

Art. 314.- Regulación de la Ordenación y la Edificación

1. Estas Normas regulan específicamente cada Unidad de Ejecución incorporando una Ficha de características, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, Ordenación y Edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo. El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en la Unidad de Ejecución 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. Las Unidades de Ejecución regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.
3. Cuando una Unidad de Ejecución aplique a su ordenación interior más de una Ordenanza de la Edificación por permitírsele expresamente estas Normas, habrá de establecerse dentro de la Unidad 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 determinadas Unidades de Ejecución 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 el plano "D" de "Calificación" y "E" de "Alineaciones".

Art. 315.- Edificabilidades y Usos

Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Unidad, 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 163 de estas Normas.

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso Dominante del Sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

En las Unidades de Ejecución pertenecientes a las áreas de reparto denominadas del Suelo Sin Consolidar y Area de Remodelación y Cambio de Uso se podrá aumentar el número máximo de viviendas de la unidad hasta en un cincuenta (50%) por ciento sobre las determinadas en la correspondiente ficha de planeamiento; manteniéndose inalterable la edificabilidad permitida y aumentándose las áreas libres y equipamientos a razón de 5 m²/viviendas y 2m²/viviendas, respectivamente, por cada vivienda que se aumente.

Art. 316.- Vialidad y Aparcamiento

1. Corresponde a las Unidades de Ejecución la definición de las características técnicas de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los apartados siguientes:
2. Las Unidades de Ejecución garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios y al menos para los servicios de emergencia.
3. Las Unidades de Ejecución preverán 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.- 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:
(más de 50 viv/Ha).

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: 2,00 m.
-------------------------	--

b) Para desarrollo urbano de Intensidad Media:
(entre 30 y 50 viv/Ha).

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: 2,00 m.
-------------------------	--

c) Para desarrollo urbano de Intensidad Baja:
(menos de 30 viv/Ha).

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:

2,00 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. 317.- 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.

Capítulo 15.- DETERMINACIONES GENERALES PARA LOS PLANES ESPECIALES

Art. 318.- Regulación de la Ordenación y Edificación

El Plan General delimita en el plano "A" de "Estructura General y Orgánica", a escala 1/10.000, y C "Clasificación 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 16.- DETERMINACIONES SOBRE EL SUELO URBANO

Art. 319.- Proveniente de Unidades de Ejecución o Sectores de Planeamiento de las Normas

A los efectos normativos de la delimitación de los ámbitos a que deben circunscribirse las Entidades Colaboradoras de Conservación y, en su caso, los repartos de cargas de posibles intervenciones municipales de mejoras de infraestructuras, así como declarar en vigor cualquier obligación de las mismas no cubiertas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General se incluye este articulado.

En cuanto a las condiciones de edificación, usos intensidades y otros parámetros urbanísticos se estará a las determinaciones del presente Plan General.

Capítulo 17.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Art. 320.- 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. 321.- Definición de las Alineaciones y Rasantes

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las grafiadas en el plano "E" 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. 322.- 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. 323.- 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. 324.- Movimientos de Tierra

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

Art. 325.- 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 "E" 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. 326.- 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. 327.- 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. 328.- Tira de Cuerdas

En todos los 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. 329.- 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. 330.- Definición de la Rasante de un Vial

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos "E" 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. 331.- 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. 332.- 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 "E" admitiéndose la rectificación del trazado de los mismos en aquellos casos debidamente justificados asegurándose en todo caso su continuidad.

Art. 333.- 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. 334.- Obras Fuera de Ordenación

Las edificaciones o instalaciones afectadas por las alineaciones definidas en el plano "E" del Plan General quedan en situación de fuera de Ordenación, estando sometidos al régimen establecido en el artículo 137 de la Ley del Suelo y a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del presente Plan General.

Art. 335.- 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. Debiendo respetar, no obstante, la estructura viaria que la ordenación prevista en el Plan General posibilita.

Art. 336.- 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.