

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*RESOLUCIÓN de 3 de abril de 2007, de la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector URP-SP-8 «Ensanche Este II» y Normativa de Aplicación (Expte. PP 9-06).*

#### A) RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA

##### ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 31 de julio de 2006, el Ayuntamiento remite a la Oficina de Planeamiento el expediente de Plan Parcial de Ordenación del Sector URP-SP-8 «Ensanche Este II» cuyo contenido es el siguiente:

Con fecha 24 de octubre de 2003 tiene entrada en el Registro del Ayuntamiento de Marbella escrito presentado por don Rafael González Baquerizo en representación de la Empresa «Kiodai, S.L.» adjuntando un ejemplar del Plan Parcial SP-8 «Ensanche Este II» San Pedro Alcántara.

Examinada la documentación por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento se solicita al interesado para que subsane la documentación presentada, emitiéndose Informe Técnico con fecha 24 de marzo de 2004, tras el que, mediante Decreto de Alcaldía de fecha 17 de noviembre de 2004, se dispone aprobar con carácter inicial el Plan Parcial de Ordenación del Sector URP-SP-8 «Ensanche Este II» San Pedro Alcántara, así como someter el expediente a exposición pública durante el plazo de un mes, al objeto de que pueda ser examinado y presentadas las alegaciones procedentes, mediante inserción de Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia y publicación de anuncio en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, con notificación personal a los propietarios y demás interesados directamente afectados. Asimismo, se condiciona la aprobación definitiva a la aportación de los certificados de abastecimiento de las compañías suministradoras con indicación de los puntos de enganche y de las dotaciones de acometida.

El Edicto se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga de fecha 24 de diciembre de 2004 y publicado en el Diario La Opinión de Málaga de 17 de diciembre de 2004.

Transcurrido el plazo de exposición pública no consta en el expediente que hayan sido presentadas alegaciones, por lo que tras nuevo informe técnico en el que se indica que no se han subsanado las deficiencias referidas en la Aprobación inicial, con fecha 13 de mayo de 2005, se aprueba provisionalmente el Plan Parcial de Ordenación SP-8 «Ensanche Este II» San Pedro Alcántara, condicionando nuevamente la aprobación definitiva a la aportación de los certificados de abastecimiento de las compañías suministradoras con indicación de los puntos de enganche y de las dotaciones de acometida.

Con fecha 15 de julio de 2005 fue recibido en la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Transportes el expediente para la emisión del informe preceptivo de esa Delegación Provincial que condiciona la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Con fecha 22 de agosto de 2005 tiene entrada en el Ayuntamiento de Marbella el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial en el que se ponen de manifiesto una serie de deficiencias, concluyendo que no procede emitir informe técnico favorable hasta tanto no se resuelvan los extremos indicados.

Como contestación a los requerimientos realizados por la Delegación Provincial tiene entrada en el Ayuntamiento de Marbella el pasado 16 de junio de 2006 un nuevo documento

técnico sin visar denominado «Refundido del Plan Parcial URP-SP-8(T)» Ensanche Este II (San Pedro de Alcántara), presentado por don Rafael González Baquerizo en representación de la Empresa Kiodai, S.L. Posteriormente, con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Marbella 4 de julio de 2006, se aportan dos copias visadas por Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga el 20 de junio de 2006 del mismo documento técnico. A continuación se pasa a analizar dicho documento.

En primer lugar, el documento justifica el objeto del Refundido en la exigencia de dar cumplimiento al informe de la Delegación Provincial. A continuación se analiza en este informe la justificación dada por el redactor del Plan Parcial a cada extremo requerido por la Delegación Provincial, siguiendo el mismo orden realizado por el mismo:

1. En relación con la Delimitación del Sector: en el Informe de la Delegación Provincial se pone de manifiesto la discrepancia entre la delimitación establecida por el Plan General Vigente y la reflejada en el documento del Plan Parcial. El técnico redacto justifica estas diferencias en la adaptación del Plan Parcial a la realidad física existente teniendo en cuenta el plazo de tiempo que ha transcurrido desde la aprobación del Plan General y la redacción del Plan Parcial. También se pone de manifiesto que la modificación de la delimitación del sector afecta a la superficie del mismo, pasando de 49.881 metros cuadrados a 59.298 metros cuadrados.

A este respecto la Normativa del Plan General vigente establece en su artículo 7.4 como proceder en el caso de discrepancia entre la superficie establecida por el Plan General para los sectores de planeamiento y la resultante de la medición real del terreno comprendido dentro del ámbito, permitiendo que sea el instrumento de planeamiento que se formule para el ámbito el que corrija el dato de la superficie, mediante la documentación justificativa necesaria (planos topográficos oficiales). A este respecto en el documento se incorporan dos planos «I-6 Topográfico Actual y Estructura de la Propiedad» e «I-7 Delimitación del Sector», no constando en el expediente administrativo informe al respecto por parte del Servicio de Topografía del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento.

2. Respecto al Número Máximo de Viviendas y Edificabilidad Total: en el informe de la Delegación Provincial se indica que el número máximo será de 299, tal y como establece la ficha urbanística del Plan General vigente. El redactor del Plan Parcial justifica en la aplicación el artículo 7.4 de la Normativa del Plan General el cálculo de la densidad y edificabilidad a materializar en función de la realidad topográfica del mismo, manteniendo el número de 355 viviendas. En este sentido se informa que el artículo 7.4 hace referencia a la aplicación sobre la superficie real del sector exclusivamente del índice de edificabilidad definido en la ficha de características, no haciendo referencia al número máximo de viviendas, por lo que este extremo del informe de la Delegación Provincial no ha sido subsanado.

3. Las Cesiones para Equipamiento Comercial: el informe de la Delegación Provincial indica que faltan las cesiones para equipamiento comercial, en el documento del Plan Parcial, punto 1.9 se justifica la reserva de dotaciones para el cumplimiento tanto de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como del Reglamento de Planeamiento. En este sentido informar que el cálculo de la reserva de suelo para espacios libres y equipamientos se realiza en función del número de viviendas del Plan Parcial, es decir 355 viviendas, no obstante como éste es superior al máximo permitido por la ficha de planeamiento, la reserva mínima de dotaciones cumple con lo exigido en ambos casos. Igualmente se comprueba que en la

memoria se prevé la reserva de equipamiento comercial vinculada a la planta baja de la edificación residencial MC, por el contrario en el plano «P-1 Zonificación», en el que se representa la ordenación y el cuadro resumen de características del sector, no aparece esta previsión de equipamiento comercial, tampoco se refleja esta cesión para equipamiento comercial en el plano «P-12 Cesiones», igualmente falta recoger este extremo en los apartados de la Memoria 1.4.2.c), 1.5 y 1.6 respectivamente.

4. Reserva de Aparcamientos para Personas con Movilidad Reducida: En el informe de la Delegación Provincial se le exige el cumplimiento del artículo 13 del Decreto 72/1992, en el que se obliga a la reserva de una de cada cincuenta plazas de aparcamientos con unas dimensiones mínimas de 5,00 por 3,60 metros del total de plazas de aparcamientos exigibles al sector. Aunque en el apartado 1.9.4 de la memoria del Plan Parcial se indica que 10 de las plazas serán de minusválidos, en la documentación gráfica se representa únicamente en el plano «P-1 Zonificación», se considera conveniente que esta información se represente en el plano «P-3 Red Viaria», en el que se representa la reserva de aparcamientos, haciendo la distinción de las plazas reservadas a personas con movilidad reducida.

5. Pendiente Máxima en los Viales. En el informe de la Delegación Provincial se indica el incumplimiento del Decreto 72/1992 en lo referente a la pendiente máxima de los viales, el redactor justifica este incumplimiento al encontrarse el sector en una zona consolidada donde las condiciones de partida determinan las pendientes de los viarios. El Decreto 72/1992 en su Disposición Adicional Tercera establece que «excepcionalmente, cuando las condiciones del terreno imposibiliten el total cumplimiento de las prescripciones del presente Decreto, podrán aprobarse proyectos por las Administraciones Públicas y otorgarse licencias de obras, siempre que quede debidamente justificada en el proyecto la imposibilidad». Por ello lo que deberá el Plan Parcial es justificar los incumplimientos a este respecto en cada caso.

6. Aportación de Certificados de las Compañías Suministradoras de Servicios Urbanos. Siguen sin aportarse los certificados de Saneamiento y Basuras, los certificados que se aportan del resto de los servicios son del año 2001, por lo que se estima conveniente a fin de garantizar los suministros la actualización de los mismos.

Segundo. Examinada la documentación por técnicos de la Oficina de Planeamiento de Marbella se elabora Informe Técnico que indica lo siguiente:

«Además de las exigencias realizadas por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se hacen las siguientes observaciones al documento:

1. En relación con la estructura de la propiedad de los terrenos incluidos en el sector cabe señalar que con fecha 2 de marzo de 2006 tiene entrada un escrito dirigido a la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella y que forma parte del expediente remitido por éste, en el que don Darío Fernández Palacios en nombre y representación de Unión Seis Promotores Inmobiliarios, S.L. expone que ha adquirido la propiedad mayoritaria de los terrenos al haber comprado el 75% de los pertenecientes a la entidad Kiodai, S.L., promotora hasta la fecha del presente Plan Parcial, y el 100% de los terrenos pertenecientes a don Juan Lima Castillo, por lo que la entidad Unión Seis Promotores Inmobiliarios, S.L. pasa a ser propietaria mayoritaria de los terrenos y por tanto promotora del Sector URP-SP-8, tal y como recoge en dicho escrito, asimismo solicita que se le facilite copia del expediente 223/03 que se está tramitando a tal efecto. Aporta en dicho escrito copia de la escritura pública de compraventa de los terrenos. En este sentido el documento que se presenta para su trami-

tación, de fecha posterior al cambio de titularidad de los terrenos, no refleja esta nueva estructura de la propiedad, como se puede comprobar en la portada de la memoria así como en las páginas 8, 12 y 33 de la misma.

Dada la importancia de esta situación se requiere la aclaración de la misma así como las subsanaciones que de ésta se deriven.

2. En varios puntos del documento se aprecian imprecisiones en relación a la legislación y normas de aplicación según el caso, manteniendo la referencia a normas que están derogadas a leyes desconocidas.

En base a lo expuesto anteriormente procede aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación SP-8 «Ensanche Este II San Pedro Alcántara» condicionado a la presentación de un Texto Refundido en el que se subsanen las deficiencias indicadas tanto por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes como las incluidas en este informe.»

Tercero. Seguidamente se elabora informe jurídico que concluye lo siguiente:

«En atención a los datos consignados en el informe técnico, y con fundamento en cuanto antecede, se propone:

- Aprobar definitivamente el Plan Parcial URP-SP-8 «Ensanche Este II» condicionado a la presentación de un Texto Refundido en el que se subsanen las deficiencias indicadas tanto por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes como las incluidas en el informe técnico de la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

Cuarto. El 15 de noviembre de 2006, el Director Gerente de la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella, en base al informe técnico y jurídico, resuelve aprobar definitivamente el Plan Parcial URP-SP-8 «Ensanche Este II» condicionado a la presentación de un Texto Refundido en el que se subsanen las deficiencias indicadas tanto por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes como las incluidas en el informe técnico de la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

Quinto. Con fecha 25 de enero de 2007 y número de registro de entrada 4295, fue presentado por don Darío Fernández Palacios, en representación de Unión seis Promotores Inmobiliarios, S.L., escrito acompañado de cuatro ejemplares visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga del documento «Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector URP-SP-8 Ensanche Este II» promovido por Unión Seis Promotores Inmobiliarios, S.L. y M.<sup>a</sup> Luisa Lima Castilla.

Posteriormente con fecha 8 de marzo de 2007 y número de registro de entrada 12526, se presenta escrito por parte de don Gabriel García Segura, arquitecto redactor del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector URP-SP-8 «Ensanche Este II», en el que se expone que han sido detectados varios errores en el documento presentado anteriormente, se acompaña documentación que subsana dichos errores y por tanto sustituye a la anteriormente presentada, dicha documentación consiste en los planos: Zonificación 01, Gestión I-02, Calificación I-03 y Alineaciones y Rasantes I-04, así como el punto 1.9 de la Memoria.

Sexto. El 28 de marzo de 2007, examinada la documentación presentada por el servicio Técnico de la Oficina se emite informe que concluye que «se considera que el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector URP-SP-8 «Ensanche Este II» subsana las deficiencias puestas de manifiesto en el informe técnico al que se supeditaba el registro y publicación de la Aprobación definitiva del mismo».

Séptimo. Con fecha 2 de abril de 2007 se emite informe del departamento jurídico de la Oficina que propone:

- Aprobar el Texto Refundido del Plan Parcial URP-SP-8 «Ensanche Este II».
- Solicitar la inscripción del presente Plan Parcial en el Registro de Instrumentos de Planeamiento para su posterior publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El Plan Parcial que nos ocupa pretende actuar en terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Programado URP-SP-8 «Ensanche Este II San Pedro Alcántara» por el Plan General de Ordenación Urbana de Marbella para uso residencial.

Segundo. Según lo establecido en el art. 13 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

- a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.
- b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

Asimismo, los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

- a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.
- c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.
- d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
- e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

Tercero. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, el órgano que deba resolver sobre la aprobación definitiva examinará el expediente y, en particular, el proyecto del instrumento de planeamiento en todos sus aspectos.

Cuando no aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar, de forma motivada, alguna de estas decisiones:

- a) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.
- b) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.
- c) Aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.
- d) Suspender la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por deficiencias sustanciales a subsanar.
- e) Denegar la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

En este caso, la documentación de Texto Refundido del Plan Parcial presentada subsana las deficiencias apuntadas en la aprobación definitiva de 15 de noviembre de 2006.

Cuarto. En cumplimiento del art. 31.4 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 20 de junio del 2006, se atribuye a la Consejería de Obras Públicas y Transportes el ejercicio de la potestad de planeamiento que, conforme al apartado 1 del artículo 31 y 30, respectivamente, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, corresponde al Municipio de Marbella.

En aplicación de dicho precepto y con la finalidad de establecer los mecanismos que permitan a la citada Consejería el adecuado cumplimiento de la atribución temporal de competencias en materia de planeamiento urbanístico del municipio de Marbella, el Decreto 118/2006, de 20 de junio, publicado en BOJA 120, de 23 de junio de 2006 dispone la creación de un órgano administrativo, la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella, que cuenta entre sus competencias con la tramitación de los planes urbanísticos e instrumentos de planeamiento.

Quinto. El ejercicio de las competencias referidas en el Acuerdo de 20 de junio de 2006 en materia de planeamiento está atribuido en la actualidad a la persona titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo con lo establecido en el art. 5.4.a) del Decreto 193/2003 de 1 de julio, que regula el ejercicio de las Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Sexto. Por Orden de 22 de septiembre de 2006, la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes dispuso la delegación de competencias en materia de Urbanismo en la oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella, en su artículo 1.1 que establece lo siguiente:

«Se delegan en el Director Gerente de la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella el ejercicio de las competencias en materia de planeamiento urbanístico que, de conformidad con el artículo 31.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía correspondían al Municipio de Marbella previamente a la adopción del Acuerdo de 20 de junio de 2006 del Consejo de Gobierno».

Vistos los anteriores antecedentes y los fundamentos de derecho del expediente de referencia, don José María Ruiz Povedano, Director Gerente de la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella, en uso de las facultades que le han sido conferidas,

## R E S U E L V E

- Aprobar el Texto Refundido del Plan Parcial URP-SP-8 «Ensanche Este II».

- Solicitar la inscripción del presente Plan Parcial en el Registro de Instrumentos de Planeamiento para su posterior publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra la presente Resolución podrá interponerse recurso de reposición, en el plazo de 1 mes desde su notificación, ante la Consejera de Obras Públicas y Transportes, de conformidad con el art. 22.1 del Decreto 193/2003, de 1 de julio por el que se regula el ejercicio de las Competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Urbanismo o ser impugnado directamente ante el Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

## B) NORMATIVA DE APLICACIÓN

## 1. Ordenanzas Generales.

## 1.1. Generalidades y terminologías de conceptos:

Este suelo está calificado por el PGOU como Suelo Urbanizable Programado Sector URP-SP-8 «Ensanche Este II».

El desarrollo de este tipo de suelo se hace de acuerdo al PGOU de Marbella.

Estas Ordenanzas Reguladoras se ajustan a lo establecido en la Aprobación Definitiva del PGOU, y en el apartado de Normas Reguladoras para Suelo Urbanizable Programado.

No obstante, por si existieran contradicciones entre ellas, derivadas de errores de transcripción solamente serán válidas las ordenanzas generales previstas en la aprobación definitiva del PGOU de Marbella.

## 1.2. Régimen urbanístico del Suelo:

## 1.2.1. Calificación del Suelo.

## Uso Público:

Serán aquellos terrenos destinados a:

- Sistemas de espacios libres.
- Viales.
- Equipamientos.
- Infraestructuras

## Uso Privado:

- Residencial MC-1.

## 1.2.2. Estudios de Detalle:

Se realizará de acuerdo a lo establecido en el art. 65 y siguientes; 140 del R.P. de la Ley del Suelo.

## 1.2.3. Parcelaciones:

Se realizarán de acuerdo al art. 94 y siguientes de la Ley del Suelo.

## 1.2.4. Proyectos de Urbanización:

Se realizarán de acuerdo al art. 67 y siguientes y 141 del R.P. de la Ley del Suelo.

## 1.3. Ordenanzas de la edificación:

Se atenderán a las Ordenanzas Municipales que define el PGOU, en los siguientes apartados.

1.3.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas:

Se ajustarán a lo dispuesto en el PGOU de Marbella y en su aprobación definitiva.

## 1.3.2. Ordenanzas generales de la edificación:

1. Tipos de edificación.
2. Disposición relativa a la edificabilidad.
3. Normas relativas a la posición de la edificación.
4. Normas generales relativas al diseño de los edificios.
5. Normas particulares relativas al diseño de los alojamientos.

6. Normas particulares relativas al diseño de los aparcamientos.

## 1.3.3. Ordenanzas particulares de cada zona:

1. Plurifamiliar MC-1.

2. Equipamiento Docente.

## 1.3.4. Ordenanzas Generales de la Edificación:

1. Tipos de edificaciones:

1.º Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones alineadas:

Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el planeamiento, con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) Edificaciones no alineadas:

Son aquellas que ha de disponer su línea de fachada, a una distancia mínima del límite espacio libre público espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

2. En función de la situación de la edificación en la paralela con respecto a los linderos de las parcelas colindantes, se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones adosadas a medianerías:

Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía.

b) Edificaciones exentas:

Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, a una distancia denominada «separación a linderos».

## 1.4. Disposiciones relativas a la edificabilidad:

## 1.4.1. Sector:

Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable o Urbano para la redacción de Planeamiento posterior a este Plan General.

## 1.4.2. Polígono:

Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable o Urbano para la ejecución del Planeamiento.

## 1.4.3. Manzana:

Es la unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por los linderos, cuyos límites físicos son redes viarias ó áreas libres.

## 1.4.4. Parcela:

Es la unidad de propiedad catastral. Su dimensión habrá de ser superior a la que se marca como mínima en las correspondientes ordenanzas para ser edificables.

## 1.4.5. Solar:

Es la parcela urbana de dimensión igual o superior a la mínima que cumple los requisitos exigidos por la Ley del Suelo para su edificación inmediata, contando además con:

- Pavimentación de aceras.
- Alumbrado público.
- Depuración de aguas residuales.

## 1.4.6. Edificabilidad:

Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t. (metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo).

Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a Polígonos o Sectores. Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables netas.

## 1.4.7. Superficie construible:

Es el producto de la edificabilidad por la superficie del sector, polígono o parcela. Se expresa en m<sup>2</sup>t (metros cuadrados de techo).

## 1.4.8. Superficie construida:

Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas vivideras o sobre rasante. En todo caso deberá ser igual o inferior a la superficie construible. Se expresa en m<sup>2</sup>t.

Para el conjunto de la superficie construida se tendrá en cuenta las siguientes normas:

1.º Computan en cada planta las proyecciones de los huecos de ventilación, ascensor, escaleras, bajantes, etc.

2.º No computan aquellas áreas edificables correspondientes a una altura libre inferior a 1,50 metros.

3.º Cómputo de porches, terrazas y plantas diáfanas:

a) Los porches y terrazas cubiertas totalmente: Computarán el 50% de su superficie, si están cerrados por tres de sus lados y no lo están por dos o una de ellos.

Las plantas diáfanas se considerarán como porches a efectos del cómputo de la superficie construida.

b) Los balcones y cierres acristalados o miradores que no sobresalgan más de 60 cm de la línea de fachada, no consumen edificabilidad en ningún caso.

c) Los cuerpos cerrados de la edificación volados sobre la línea de fachada, computan en su totalidad.

4.º Computo de sótanos:

a) En viviendas unifamiliares (UE y UA) no computarán como superficie construida, aquellas dependencias situadas en planta de sótanos, destinadas a los siguientes usos:

- Aparcamiento.
- Trastero o almacén.

- Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como calderas, aljibes, maquinaria del aire acondicionado ó grupos de presión, debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.

- Usos recreativos en las condiciones definidas en el art. 183 bis.

b) En los edificios comerciales o plurifamiliares, no computarán como superficie construida, la de aquellas dependencias destinadas a los siguientes usos:

- Aparcamiento.

- Instalaciones necesarias para el mantenimiento del local o locales comerciales, debiéndose especificar en proyecto la instalación de que se trata.

- Trasteros según art. 183 bis de la Norma Urbanística de PGOU.

c) En edificios destinados a uso hotelero, sanitario o de relación social, etc., no computarán a efectos de superficie construida las dependencias destinadas a los siguientes usos:

- Aparcamiento, aún cuando el número de plazas supere el mínimo exigido.

- Instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, debiéndose reflejar en el proyecto, la instalación de que se trate.

- Los almacenes del material necesario para el funcionamiento del complejo, siempre que se justifique mediante un estudio de implantación la superficie necesaria y se haga constar en el proyecto el uso exclusivo del almacén.

1.4.9. Ocupación:

Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o polígonos de actuación.

La superficie a computar será la proyección del total de la superficie cubierta del edificio, incluyendo el total de suelos, excl. aleros, porches, cuerpos salientes y sótanos cuando están semienterrados. Si están bajo rasante serán de libre ocupación.

1.4.10. Superficie útil:

Superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los parámetros interiores de los mismos o paredes que la delimitan siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 m.

1.5. Disposiciones relativas a la posición de la edificación:

1.5.1. Alineación de vía pública:

Es la señalada por el planeamiento para definir el lindero entre la vía pública y la parcela edificable (pública ó privada).

1.5.2. Alineación de fachada:

Es la línea desde la cual se produce la edificación.

En el caso de edificios alineados esta línea es obligada desde el Planeamiento.

En los edificios no alineados se ha de disponer a una distancia mínima de la vía pública y de los linderos fijados en las ordenanzas, pudiendo adoptar las normas que se definen por el proyectista. En este caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación.

1.5.3. Separación a linderos:

Es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, excluidos los aleros, de los linderos públicos o privados.

No contabilizarán, con carácter excepcional, a efectos de linderos privados, siempre que haya expresa autorización del colindante, las construcciones, de dimensiones máximas 2 x 2 x 2 m con destino a trasteros, instalaciones de servicios a la edificación.

Asimismo y con carácter excepcional, no contabilizarán tanto respecto a linderos privados cuando exista compromiso expreso del colindante, como públicos, en aquellos casos en que sea habitual en la zona, o que por necesidades topográficas se permitan muro de contención alineado a vía pública, los garajes de viviendas unifamiliares exentas, cuya anchura máxima sea de 5 m medidos en dirección paralela a la vía pública.

1.5.4. Rasante:

Se establecen dos tipos de rasantes:

- El plano de rasante: que el plano de referencia para medir la altura.

- La línea de rasante: con respecto a la cual se mide la altura máxima permitida en la fachada de las edificaciones alineadas.

1.º Plano de rasante:

a) Se considera plano de rasante, al estado natural del terreno. Si este se rebaja por extracción de tierras, el plano de rasante a considerar será el del terreno ya rebajado.

Si el terreno natural se rellena o hay indicios de haber sido rellenado en época reciente, el plano de rasante a considerar será el del terreno natural originario.

2.º Línea de rasante:

a) Cuando la alineación de fachada coincide con la alineación de vía pública, la línea de rasante es la intersección entre el plano de fachada y el de la acera.

b) Cuando la alineación de fachada no coincide con la alineación de vial, la línea de rasante es la intersección del plano de fachada con el plano del suelo en que esta se asienta, siempre que la citada línea se encuentre a cota inferior, igual o superior a la del plano de la acera, y en este último caso con una diferencia no mayor de 1,5 m.

c) Cuando la intersección del plano de fachada con el plano del suelo en que esta se asienta, se encuentra a cota superior a la del plano de la acera, con una diferencia de cota mayor a 1,50 m, la línea de rasante será entonces la intersección del plano de acera con el plano vertical que contiene la alineación de vía pública.

d) En ningún caso se permitirán modificaciones que, alteren el signo de la pendiente natural del terreno.

1.5.5. Mediciones de altura en las edificaciones:

La rasante reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente desde el plano de rasante y deberá cumplirse en todos los puntos de la edificación, con las siguientes salvedades:

Casos de terrenos con pendiente inferior al 50% esta altura podrá incrementarse como máximo en 1,50 m en el punto más desfavorable.

La edificación se escalonará en los tramos necesarios para cumplir la anterior condición.

#### 1.5.6. Medición de la altura en edificaciones alineadas a vial:

En estas zonas la altura reguladora es un parámetro urbanístico relacionado directamente con la calle a que da fachada la edificación.

##### 1.º Edificios con fachada a una sola calle:

a) Si el desnivel ente los dos extremos de la línea de fachada es 1,50 m, la altura se contabilizará a partir de la cota medida.

b) Si el desnivel es 1,50 m, se dividirá la fachada en tramos a los que se aplicará el criterio anterior.

##### 2.º Edificios con fachadas en esquina:

a) Si la altura reguladora máxima es la misma para las dos calles se aplica el criterio anterior. En este caso, si en la propia esquina del edificio resultasen alturas diferentes para cada calle, se considerará la máxima de ella.

b) Si la altura reguladora es distinta para cada calle, se permitirá prolongar la altura mayor hasta una distancia máxima de vez y media el ancho de la calle que permita la altura menor, contada desde la esquina, incluyendo el posible chaflán o esquina redondeada, debiendo el parámetro resultante quedar retranqueado de la medianería un mínimo de 3 m y tratarse como fachada con huecos.

##### 3.º Edificios con fachada a más de una calle sin formar esquina:

a) Si la calle reguladora es diferente para cada calle, se podrá avanzar en el interior de la parcela con la altura mayor hasta una profundidad máxima de 15 m. En las calles correspondientes a altura menor, a parte de fachada que sobrepase dicha altura quedará retranqueada un mínimo de 3 m respecto de la línea de fachada del edificio.

b) En el caso particular en que las dos calles a que presente fachada el edificio se encuentren a distinto nivel el criterio es en todo asimilable al anterior.

c) Por tanto en los casos en que la diferencia entre las cotas correspondientes a situar H1 y H2, respectivamente en cada calle, resultase mayor que 3 m se procederá a escalonar gradualmente la edificación.

#### 1.5.7. Edificios con frente a la plaza:

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

Los cruces y 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 en la calle más ancha de las que formen la plaza o afluayan 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 parámetro originado por la diferencia de altura será tratado como fachada y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

#### 1.5.8. Relación entre alturas en metros y núm. de plantas:

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas especificadas, la relación entre la altura en metros y el número de plantas será la siguiente:

Planta Baja = 4 m.

Planta Baja + 1 = 7 m.

Planta Baja + 2 = 10 m.

Planta Baja + 3 = 13 m.

Planta Baja + 4 = 16 m.

Planta Baja + 5 = 19 m.

En los casos en que las ordenanzas correspondientes permitan más de 6 plantas se aumentaría 3 m por cada planta.

En los 4 m correspondientes a planta baja se considera incluida la altura de la parte de sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno (en caso de terreno llano) o sobre los planos de rasante (sí el terreno es inclinado).

La altura se mide desde el plano rasante (con las salvedades previstas en el art. 150) hasta la cara inferior del último forjado.

La altura de cada planta en edificios singulares o de equipamiento será la necesaria para el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate y de acuerdo en todo caso con la Normativa específica.

#### 1.5.9. Muros de contención:

##### 1. En linderos públicos:

La altura máxima permitida en muros de contención, situados en linderos públicos y para aquellos casos en los que el perfil del terreno lo justifique es de 2,50 m

Cuando el perfil del terreno, presente un frente de altura superior a 2,50 m en el lindero público, se desmontará por encima de esta altura y se escalonará el terreno en el interior de la parcela, debiendo mantener el muro siguiente al citado del lindero, una distancia igual o superior a 3 m

Sobre el mismo únicamente se permitirá el cerramiento de características diáfanos.

##### 2. En linderos privados:

La altura máxima permitida para muros de contención próximos a los linderos privados es de 2,50 m, debiendo mantener una separación mínima al lindero de 3 m, salvo acuerdo entre colindantes, para la modificación conjunta del terreno en dos o más parcelas colindantes, en cuyo caso deberá acreditarse tal acuerdo al solicitar la licencia de obra.

##### 3. En el interior de la parcela:

Cuando la pendiente del terreno lo justifique, la parcela podrá escalonarse disponiendo muros de contención de altura máxima 3 m y que mantendrán entre sí separaciones mínimas de 3 m.

Por encima de las alturas máximas definidas por muros de contención en cualquier caso, sólo podrá sobresalir elementos constructivos ligeros y diáfanos o elementos de vegetación.

#### 1.6. Disposiciones relativas al diseño de los edificios:

##### 1.6.1. Fondo máximo edificable:

Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior.

Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas.

Quedan exentas de cumplir esta disposición los canales de comunicación vertical y construcciones propias de instalaciones relacionadas con el uso permitido.

##### 1.6.2. Altura máxima edificable:

Es la distancia máxima entre la rasante y la cara inferior del último forjado.

Se excluyen de esta medición:

1. Los pretilos o andamios en general.

2. Los casetones de escalera, cuartos de máquinas de ascensores o cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura no superior a 3,50 m sobre la máxima permitida.

3. Las chimeneas de ventilación, cuya altura vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento.

4. Las cubiertas inclinadas, que no superaran en ningún punto la altura de 3,50 m sobre la máxima permitida.

La cámara exigente bajo la cubierta, podrá habilitarse como espacio vividero o buhardilla, en cualquier caso y en todas las zonas edificatorias siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) No se alterará el volumen ni la forma exterior del edificio.

b) Los espacios con alturas inferiores a 1,50 m, sólo podrán aprovecharse para almacenamiento o ubicar instalaciones propias de la vivienda.

c) La altura máxima permitida del espacio interior medida en la cumbre, será de 3 m.

d) La pendiente máxima del plano de cubierta será del 80%.

e) Las dimensiones mínimas de los huecos de ventilación e iluminación cumplirán con lo establecido en el Capítulo 5.º, art. 172 de estas Normas Generales.

f) El plano de cubierta se podrá interrumpir para conseguir huecos en paños verticales siempre que aquel mantenga virtualmente su entidad.

g) No se permiten sin embargo, la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o Shunts.

h) La superficie construida del espacio habitable obtenido de este modo, con altura superior a 1,50 m computará en el cálculo de la superficie construida.

i) El acceso al espacio abuhardillado no podrá hacerse en ningún caso desde zonas comunes.

Análogamente, tanto en edificios con cubiertas planas como inclinadas, los depósitos, paneles solares, aparatos de bombas de calor o de aire acondicionado, etc..., deberán integrarse en la edificación, no sobresaliendo en ningún caso, de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima que acabamos de enumerar.

En edificios con cubierta plana, todo volumen que sobrepase la altura máxima permitida, deberá retranquearse un mínimo de 3 m de la alineación de fachada.

Las zonas destinadas a tenderos, deben estar en todo caso protegidas de vistas desde el exterior.

#### 1.6.3. Planta de sótanos:

Para que una planta tenga la consideración de sótano deberá cumplir con la condición de que la cara superior del forjado que lo cubre no sobrepase la cota 1,20 sobre la del terreno a finalizar la obra.

Si la cara superior de forjado que cubre a la posible planta sótano tiene cota 1,20 respecto del terreno, o de los planos de rasante, dicha planta contabilizará en todos los casos a efectos de edificabilidad.

#### 1.6.4. Planta baja:

Es la situada a nivel de la rasante o bien por encima o por debajo de ésta 1,50 m.

Su altura máxima entre la acera y la parte inferior de forjado será de 5 m. El desnivel con las edificaciones colindantes será inferior a 1,5 m. Se permite entre plantas, con altura libre inferior a la definida anteriormente, en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

- Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

- Separación superior a 2 m, de la fachada de la edificación.

- Ocupación máxima del 25% de la planta del local en que se ubiquen.

En caso de terreno inclinado dicha cota máxima se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo, obtenidos de acuerdo con lo establecido en estas Ordenanzas Generales.

#### 1.6.5. Plantas altas:

Son las situadas por encima de la planta baja.

La altura libre mínima se fija en 2,50 m y la máxima en 3,50 m.

#### 1.6.6. Retranqueos de fachadas:

Se llama retranqueos a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

#### 1.6.7. Vuelos:

Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasan la alineación de fachada.

Se permiten con una máxima igual a la décima parte del ancho de la calle para vuelos abiertos, que se reducirá a la

mitad para el caso de los vuelos cerrados, con un ancho absoluto de 0,5 m inferior al de la acera.

En las calles de ancho inferior a 10 m no podrán disponerse vuelos cerrados.

Las características y proporciones de los vuelos se adaptarán a las predominantes en la zona.

En todo caso el suelo deberá retranquearse de la medianería una distancia igual a su ménsula.

Todo ello sin perjuicio de que en la Ordenanza Particular, se establezcan condiciones más restrictivas.

#### 1.6.8. Elementos de edificaciones:

Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habituales ni ocupables, sobresalen de los planos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

##### 1. De protección (aleros, cornisas, marquesinas, toldos, etc.)

Podrán disponerse a altura superior a 3 m de la rasante de la superficie adyacente al parámetro de fachada siendo la ménsula máxima de 0,50 m inferior al vuelo permitido (Apartado anterior y Normativa Particular).

La máxima dimensión admisible de alero será de 0,50 m.

En el caso particular de toldos y marquesinas de material ligero la máxima ménsula será la que coincide con el vuelo máximo.

##### 2. De instalaciones: (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.)

Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano del parámetro en más de 15 cm. En edificios alineados a vial en planta baja se limita el saliente a 5 cm.

##### 3. De composición y ornato: (molduras, impostas, zócalos, etc.)

Podrán disponerse estos elementos con positivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 10 cm. En plantas bajas de edificios alineados a vial el máximo será de 5 cm., en las de dimensión inferior.

##### 4. Anuncios:

Además de lo expresado en el art. 37 y en la regulación específica de la zona Centro los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar a altura superior a 3 m en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se anuncie, sujeto a la Normativa de Vuelos, y en ningún caso por encima del remate del edificio.

##### 5. Pérgolas:

La permeabilidad mínima será del 70% en su superficie y habrá que atenerse a las separaciones de linderos.

#### 1.6.9. Patios y conductos de ventilación:

A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos se establecen las siguientes categorías:

##### 1. Patio de manzana:

Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a una o distintas propiedades catastrales, siendo su uso común.

Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se puedan inscribir un círculo de 15 m de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono que lo delimite de 10 m y ocupando una superficie mínima del 15% del total de la manzana.

##### 2. Patio de parcela:

Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad.

Sus dimensiones mínimas se ajustarán a las determinadas para los patios vivideros de ventilación o patinillos, según su uso.

##### 3. Patio vividero:

Es aquél situado en el interior de una manzana o parcela, con dimensiones tales que cumplen las siguientes condiciones:

- Ocupar una superficie mínima del 25% de la manzana o parcela en que se ubique.

- Poderse inscribir un círculo de 25 m de diámetro mínimo, en toda su altura.

- El dominio del polígono que delimita el patio, sea igual o superior a 15 m.

- La ordenanza de edificación podrá imponer condiciones distintas en determinadas zonas.

#### 4. Patio de luces:

Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior no satisface las condiciones dimensionales de aquel aunque si las que a continuación se expresan:

El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean.

La distancia mínima del hueco practicado en su paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean.

El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.

#### 5. Patio de ventilación:

Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones:

El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden.

El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden.

El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2 m.

#### 6. Patinillos:

Es aquél cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a 1/5 de la altura mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 m.

7. Conductores o chimeneas de ventilación forzada (Shunts):

Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a espacios o espacios exteriores.

Están regulados por la Orden del Ministerio de Gobernación de 22 de febrero de 1968, para schunts y ventilación de escalera.

### 1.7. Normas relativas al diseño de los alojamientos:

#### 1.7.1. Superficies útiles mínimas de las dependencias:

Las diversas dependencias de las viviendas habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil.

1. Salón más comedor: 18 m<sup>2</sup> para viviendas de hasta 3 dormitorios y 20 m<sup>2</sup> para viviendas de más de tres dormitorios. Para viviendas de menos de 3 dormitorios = 14 m<sup>2</sup>.

2. Cocina: 5 m<sup>2</sup> para viviendas de menos de tres dormitorios, podrá integrarse con la superficie del salón.

3. Lavadero con tendederos: 2 m<sup>2</sup>. El tendedero podrá ser mancomunado en cubiertas, plantas libres o azoteas, debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m<sup>2</sup> por vivienda.

4. Dormitorios: 10 m<sup>2</sup> para dormitorios dobles y 6 m<sup>2</sup> para dormitorios simples.

5. Baños: 3 m<sup>2</sup>.

6. Aseo o retrete: 1,10 m<sup>2</sup>.

#### 1.7.2. Altura libre mínima de las dependencias:

La altura mínima, que se medirá desde el enrase superior de la solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias 2,50 m.

En cuartos de baño, pasillos cuartos trasteros y despensas será de 2,25 m.

#### 1.7.3. Condiciones de distribución de las dependencias:

1. Cada alojamiento dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios, ni de la cocina. Si el acceso al baño se

dispone a través del comedor, ambas dependencias habrá que quedar separada por otra con doble puerta.

2. En las viviendas de un solo dormitorio, el acceso al baño podrá ser directo desde el dormitorio o comedor.

3. En las viviendas con más de un baño, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiéndose, sin embargo, al menos en un baño, cumplirse la condición de acceso independiente, regulada en el párrafo 1.

4. En las viviendas en igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde estos a todos los baños.

5. El acceso a los dormitorios no podrá realizarse desde otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar o comedor en viviendas de un dormitorio y a través de dependencias de distribución en viviendas de más de un dormitorio.

6. El lavadero tendrá acceso directo por la cocina a través del patio.

7. En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores, siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirla, por las condiciones estructurales y de distribución internas de las viviendas existentes.

1.7.4. Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras:

La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrán ser inferior a 0,80 m.

Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m, excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrán 1,30 m como mínimo.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

1. Para altura e edificios iguales o inferiores a planta baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos de 1 m<sup>2</sup> de superficie.

Para altura superiores a 4 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta, y de superficies no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

2. La anchura mínima de las huellas de escalones será de 27 cm y la altura máxima de tabica será de 19 cm excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.

3. La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 m excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,25 m y uno o más ascensores en que será de 1,50 m.

4. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m, excepto en las interiores de un alojamiento en que esta podrá ser de 0,80 m.

5. En edificios de altura superior a PB+3 plantas será obligatoria la instalación de ascensores de acuerdo con la normativa vigente.

1.7.5. Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias:

En función del tipo de patio, definido en el apartado precedente de estas Normas Regulatoras de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

1. Patio vividero: Podrán ventilar e iluminar a través de él viviendas completas considerándoles interiores y admitiéndose como tales.

2. Patio de luces: Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor.

3. Patio de ventilación: Podrán ventilarse a través de él todas las dependencias con excepción de sala de estar, comedor y dormitorio. Se incluye las escaleras y zonas comunes.

4. Patinillo: Podrán ventilar a través de él los baños, aseos y despensas o trasteros.



5. Chimeneas o conductos de ventilación: Se podrán ventilar por ese medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

#### 1.7.6. Dimensiones mínimas de huecos de ventilación:

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una sexta parte de la superficie útil de la misma.

En las viviendas unifamiliares se admite la posibilidad de iluminación y ventilación de los dormitorios a través de galerías, que no podrán servir de dormitorio y que tendrán hueco al exterior de la superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada.

El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio de la de aquel y la anchura máxima de la galería será 2,20 m en todo el frente del dormitorio.

En planta sótano, la ventilación de espacios según sus usos será:

- En almacenes y cuartos de máquinas podrá hacerse mediante Shunts o chimeneas de ventilación que cumplan con lo dispuesto en la Orden del 22 de Febrero de 1.968 y 12 de Julio de 1.955 del Ministerio de la vivienda, así como en la Normativa Municipal correspondiente.

- En dependencias de viviendas unifamiliares exentas será directa al exterior o a través de patios de ventilación, con los huecos preceptuados descritos en este apartado.

- En zonas de aparcamiento, se cumplirá con lo dispuesto en el capítulo «Normas particulares relativas al diseño de los aparcamientos».

- Para los restantes usos en general, se aplicarán las Normas de Seguridad de obligado cumplimiento (CPI-86) como las especificadas para cada uno de ellos.

### 1.8. Ordenanzas particulares de cada zona:

#### 1.8.1. MC-1 Plurifamiliar adosada

##### 1.8.1.1. Definición:

Corresponden a esta ordenanza a la tipología edificatoria caracterizada por tener al vial como elemento ordenador, a partir del cual se parcela y edifica conformando manzanas cerradas de frentes continuos y alineados en toda su altura.

Este Plan propone la tipología de manzanas cerradas, como la idónea para el desarrollo de los ensanches de los núcleos urbanos, por constituir el medio más eficaz para estructurar su trama urbana y dotarlos de las características necesarias, para desempeñar el papel de relaciones, residencial y comercial.

Las variantes tipológicas incluidas en el tipo genérico «manzana cerrada» son las siguientes:

a) Manzana cerrada densa, formada por el desarrollo de actuaciones individuales, parcela a parcela. Ocupa normalmente zonas del centro y ensanche tradicional.

b) Manzana cerrada tipo lineal, formada por actuaciones unitarias o individuales, yuxtapuestas apoyadas en calles de nueva apertura formando una trama algo más regular que la del centro tradicional, corresponde fundamentalmente a las zonas desarrolladas entre 1950 y 1970.

c) Manzana cerrada con patio de manzana, prácticamente inexistente en la actualidad, que será la que normalmente se desarrolle en los ensanches propuestos por el Plan General. Dentro de este tipo edificatorio debe señalarse una posible variante caracterizada por estar abierta la manzana por uno de sus lados en todas sus plantas, salvo la baja que queda cerrada por elementos practicados, pérgolas o locales destinados a cualquiera de los usos permitidos, toda cerrada densa, podrá transformarse en manzana cerrada, con patio de manzana mediante la redacción de un Estudio de Detalle, extendido a la manzana completa, cuyo objeto es definir la alineación interior de edificación que conforma el patio de man-

zana, el cual deberá cumplir los mínimos dimensionales que se indican más adelante.

Se establece la subzona MC-1, la cual recoge indistintamente los tipos edificatorios descritos.

La altura reguladora, va en función de ancho de la calle, aunque en el caso de éste Plan Parcial viene definido como se relaciona en las parcelas núms. 1, 2, 3, 4, planta B+3 y en la parcela núm. 5, B+2.

#### 1.8.1.2. Condiciones de la Edificación.

##### 1. Parcela Mínima:

La parcela mínima será de 250 m, con ancho mínimo de 10 m de fachada y 10 m de fondo.

##### 2. Edificabilidad:

La edificabilidad de las parcelas 1, 2, 3, 4 es de 2,73 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t, y la edificabilidad de la parcela núm. 5 es 2,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t

##### 3. Ocupación:

No se fija porcentaje máximo de ocupación, ya que será el resultado de aplicar la condición de patio a aquellos que se establezcan para dotar de luz y ventilación a las dependencias de las viviendas.

##### 4. Dimensión del lado mayor de la edificación:

No se fija el lado máximo de la edificación, ya que los volúmenes edificables vienen establecidos por el Plan Parcial.

##### 5. Retranqueos:

No se permiten retranqueos respecto a alineación del vial, salvo en planta baja para formar sopórtales de 2 m de anchura mínima. En plantas altas se permiten retranqueos no superiores a 3 m de profundidad, siempre que se aplique a menos de la mitad de la longitud de fachada y se separe un mínimo de 3 m de los linderos medianeros.

##### 6. Fondo máximo edificable:

No se fija el fondo máximo de la edificación, ya que los volúmenes edificables vienen establecidos por el Plan Parcial.

##### 7. Altura y número de metros de plantas:

Todas las parcelas se les atribuye una altura máxima de PB+3 (13 m) excepto la parcela núm. 5 se le consigna una altura de PB+2 (10 m).

##### 8. Núm. máximo de viviendas:

El número máximo de viviendas de cada parcela neta será la adjudicada en el cuadro de características de las parcelas.

#### 1.8.1.3. Condiciones de uso:

El uso dominante es el residencial de viviendas en edificios plurifamiliares.

Son compatibles con él los demás usos residenciales, a excepción del de viviendas unifamiliares.

También lo son el uso industrial en su categoría primera, el terciario y el comercial.

Dichos usos compatibles deberán situarse en locales de la misma edificación, situados en planta baja o primera.

El máximo de superficie útil por edificio, dedicado a los usos de oficinas, hostelería, comercios, recreativos o de relación social, será el 50% de la total del mismo.

Son igualmente compatibles los usos de «dotación» numerados del 12 al 21, ambos incluidos, en el Capítulo 6.º «Regulación de Usos», artículo 183.

Para dar cumplimiento al comercial mínimo de este plan parcial, en la parcela 4 se situará una zona de comercial con un mínimo de 355 m<sup>2</sup>/t, preferentemente en la fachada que da a la rotonda existente en dicha parcela.

#### 1.8.2. E. E. Equipamiento Docente:

Centros docentes: EGB.

##### 1.8.2.1. Condiciones de edificación:

- Tipo de edificación: exenta

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t

- Altura máxima: PB + 2

- Separación a linderos: 9 metros.

##### 1.8.2.2. Usos:

Comprende los Centros Educativos para cualquier nivel de enseñanza.

1.8.3. E.D. Equipamiento Deportivo:  
Instalaciones deportivas.

1.8.3.1. Condiciones de edificación:

- Tipo de edificación: exenta.
- Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t
- Altura máxima: PB+1.
- Separación a linderos: 3 metros.

1.8.3.2. Usos:

Comprende pequeñas edificaciones como vestuarios, aseos, recepción, administración, etc., al servicio de las instalaciones deportivas.

1.8.4. E.S. Equipamiento Social:

Instalaciones social-culturales.

1.8.4.1. Condiciones de edificación:

- Tipo de edificación: exenta.
- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t
- Altura máxima: PB + 2.
- Separación a linderos: 9 metros.

1.8.4.2. Usos:

Comprende usos sanitarios administrativos, sala de exposiciones, centros cívicos y en general uso social.

Lo que se comunica para general conocimiento, significándose que dicho acto pone fin a la vía administrativa, no obstante, contra el mismo se podrá interponer, con carácter potestativo y según dispone el artículo 116 de la ley 30/1992, recurso de reposición, en el plazo de un mes, contado a partir de la inserción del edicto correspondiente en el Boletín Oficial de la Provincia, ante el mismo Órgano que dictó el acto; o bien impugnarlo directamente ante el orden jurisdiccional contencioso (Juzgado de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga), en el plazo de dos meses, contados a partir de la publicación del edicto correspondiente en el Boletín Oficial de la Provincia. Todo ello sin perjuicio de que pudiese interponerse cualquier otro que estime oportuno.

Marbella, 3 de abril de 2007.- El Director Gerente (por Orden de Delegación de Competencias de 22.9.2006), José María Ruiz Povedano.

## CONSEJERÍA DE EMPLEO

*ORDEN de 16 de abril de 2007, por la que se garantiza el funcionamiento del servicio público que presta la empresa Compañía Tranvía de Cádiz a San Fernando y Carraca, S.A., de Cádiz, mediante el establecimiento de servicios mínimos.*

Por los representantes sindicales de UGT y CC.OO., miembros del Comité de Empresa de la Compañía Tranvía de Cádiz a San Fernando y Carraca, S.A., ha sido convocada huelga a llevar a cabo los días 2, 3, 4, 21, 22, 23, 24 y 25 de mayo de 2007 y los días 4, 5, 6, 7, 8, 25, 26, 27 y 28 de junio de 2007 desde las 00,00 horas hasta las 24,00 horas, y con carácter de parcial y que, en su caso, podrá afectar a todos los trabajadores de la citada empresa.

Si bien la Constitución en su artículo 28.2 reconoce a los trabajadores el derecho de huelga para la defensa de sus intereses, también contempla la regulación legal del establecimiento de garantías precisas para asegurar el mantenimiento de los servicios esenciales de la comunidad, y el artículo 10 del Real Decreto 17/1977, de 4 de marzo, de Relaciones de Trabajo, faculta a la Administración para, en los supuestos de huelgas de empresas encargadas de servicios públicos o de reconocida e

inaplazable necesidad, acordar las medidas necesarias a fin de asegurar el funcionamiento de los servicios.

El Tribunal Constitucional en sus Sentencias 11, 26 y 33/1981, 51/1986 y 27/1989 ha sentado la doctrina en materia de huelga respecto a la fijación de tales servicios esenciales de la comunidad, la cual ha sido resumida últimamente por la Sentencia de dicho Tribunal 43/1990, de 15 de marzo.

De lo anterior resulta la obligación de la Administración de velar por el funcionamiento de los servicios esenciales de la comunidad, pero ello teniendo en cuenta que «exista una razonable proporción entre los servicios a imponer a los huelguistas y los perjuicios que padezcan los usuarios de aquellos, evitando que los servicios esenciales establecidos supongan un funcionamiento normal del servicio y al mismo tiempo procurando que el interés de la comunidad sea perturbado por la huelga solamente en términos razonables».

Es claro que la empresa Compañía Tranvía de Cádiz a San Fernando y Carraca, S.A., presta un servicio esencial para la comunidad, cual es facilitar el ejercicio del derecho a la libre circulación de los ciudadanos proclamado en el artículo 19 de la Constitución en la provincia de Cádiz, y el ejercicio de la huelga convocada podría obstaculizar el referido derecho fundamental. Por ello la Administración se ve compelida a garantizar dicho servicio esencial mediante la fijación de servicios mínimos, por cuanto que la falta de libre circulación de los ciudadanos en el ámbito territorial de Cádiz y provincia colisiona frontalmente con el derecho proclamado en el artículo 19 de la Constitución Española.

Convocadas las partes afectadas por el presente conflicto a fin de hallar solución al mismo y, en su caso, consensuar los servicios mínimos necesarios, y no habiendo sido esto último posible, de acuerdo con lo que disponen los preceptos legales aplicables, artículos 28.2 y 19 de la Constitución; artículo 10.2 del Real Decreto-Ley 17/1977, de 4 de marzo; artículo 17.2 del Estatuto de Autonomía de Andalucía; Real Decreto 4043/1982, de 29 de diciembre; Real Decreto 635/1984, de 26 de marzo; Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de noviembre de 2002; Decreto del Presidente 11/2004, de reestructuración de Consejerías, y la doctrina del Tribunal Constitucional relacionada,

## DISPONEMOS

Artículo 1. La situación de huelga que, en su caso, podrá afectar a todos los trabajadores de la empresa Compañía Tranvía de Cádiz a San Fernando y Carraca, S.A., deberá ir acompañada del mantenimiento de los servicios mínimos que figuran en el Anexo de la presente Orden.

Artículo 2. Los paros y alteraciones en el trabajo por parte del personal necesario para el mantenimiento de los servicios esenciales mínimos determinados serán considerados ilegales a los efectos del artículo 16.1 del Real Decreto-Ley 17/1977, de 4 de marzo.

Artículo 3. Los artículos anteriores no supondrán limitación alguna de los derechos que la normativa reguladora de la huelga reconoce al personal en dicha situación, ni tampoco respecto de la tramitación y efectos de las peticiones que la motiven.

Artículo 4. La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 16 de abril de 2007

ANTONIO FERNÁNDEZ GARCÍA  
Consejero de Empleo

Ilmo. Sr. Director General de Trabajo y Seguridad Social.  
Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Empleo de Cádiz.