

Asunto: Información urbanística detallada y completa de la referencia catastral 3342109UF8634S0008TA de Rincón de la Victoria (Málaga).

Para la D.G. de Patrimonio de la Junta de Andalucía.

Fecha: 3 de septiembre de 2020

Consultada la documentación disponible en la página web de la Junta de Andalucía y en este Servicio de Urbanismo de Málaga, se informa lo siguiente:

1. El PGOU del Rincón de la Victoria fue aprobado definitivamente el 30-oct-1991.  
En el BOP de Málaga del 9-abril-2003 se publicó la aprobación por el Ayuntamiento del texto refundido de dicho PGOU y su normativa urbanística.
2. El 31-jul-2008 se aprobó por el Ayuntamiento la adaptación parcial a la LOUA del PGOU municipal, según consta en el BOP de Málaga del 15-abril-2009.
3. La parcela en cuestión se califica urbanísticamente como **OA-2 Bloque exento**, según lo grafiado y establecido en el plano de calificación urbanística del PGOU del Rincón de la Victoria, hoja 1 de 21 a escala 1/2000, de la adaptación aprobada por el Ayuntamiento el 31-julio-2008.  
Dicha parcela está clasificada urbanísticamente como **suelo urbano consolidado**, según lo grafiado en el plano de clasificación del PGOU del Rincón de la Victoria, hoja 6 de 8 a escala 1/5000, de la adaptación aprobada por el Ayuntamiento el 31-julio-2008.
4. Se adjunta copia del BOP de Málaga del 9-abril-2003, páginas 46 y 47, donde se incluye la normativa urbanística detallada y completa de la ordenanza que regula la zona con Ordenación Abierta OA-2.

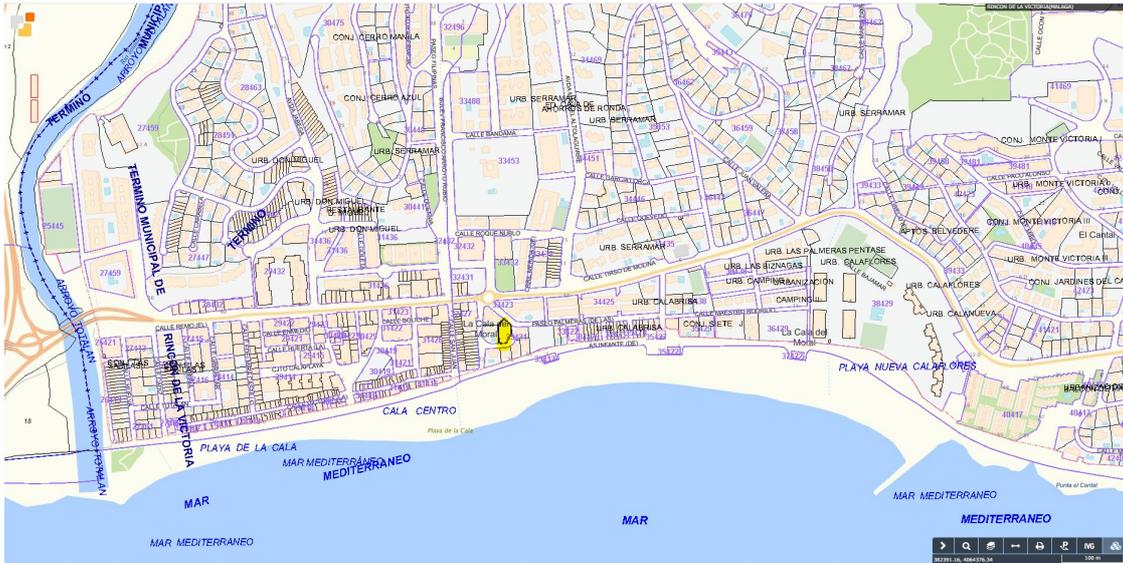
Se adjunta copia del BOP de Málaga del 15-abril-2009, páginas 28 y 29, donde se incluye la normativa urbanística detallada y completa de la ordenanza que regula la zona con Ordenación Abierta OA-2.

Fdo.: Antonio Palma Moreno  
Sección de Planeamiento Urbanístico.

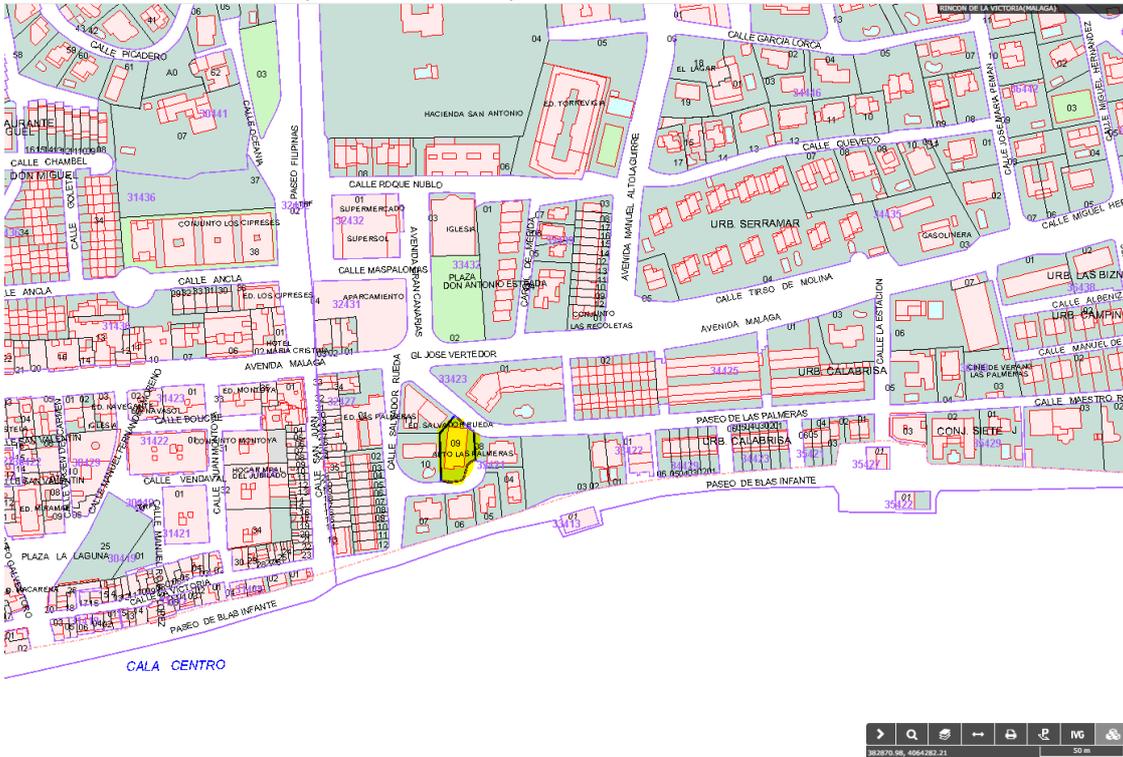


<b>Código Seguro De Verificación:</b>	BY574BRHKUYUHLVTN95ARSG9NCG9RB	<b>Fecha</b>	03/09/2020	
<b>Firmado Por</b>	ANTONIO EUGENIO PALMA MORENO			
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	1/2	





Situación y delimitación de la parcela catastral indicada anteriormente.



<b>Código Seguro De Verificación:</b>	BY574BRHKUYUHLVTN95ARS9NCG9RB	<b>Fecha</b>	03/09/2020
<b>Firmado Por</b>	ANTONIO EUGENIO PALMA MORENO		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	2/2



**9. Apertura de las ofertas.**

- a) Entidad: Ayuntamiento de Estepona.  
 b) Localidad: Estepona.  
 c) Fecha: Al día siguiente hábil de finalizado el plazo de presentación de proposiciones, a las 10:00 horas.

**10. Gastos de anuncios.**

Serán satisfechos por el adjudicatario del contrato.

En Estepona, a 24 de marzo de 2003.

La Alcaldesa (firma ilegible).

4 2 5 7 / 0 3

## FUENGIROLA

*Oficina Municipal de Urbanismo***A n u n c i o**

Aprobado inicialmente, mediante Resolución dictada por la Alcaldía Presidencia con fecha 25 de marzo de 2003, el proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución 3.14 del vigente PGOU de Fuengirola, denominado "Campo de Tiro", de iniciativa privada promovido por la entidad Tártesos 1999, Sociedad Limitada; expediente que se somete a información pública por plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el "Boletín Oficial" de la Provincia.

Durante este período, podrá examinarse el expediente en la Oficina Municipal de Urbanismo y formularse las alegaciones y reclamaciones que se estimen pertinentes en horario de 9:00 a 13:00 horas.

Fuengirola, 26 de marzo de 2003.

La Alcaldesa, firmado: Esperanza Oña Sevilla.

4 2 5 8 / 0 3

## MARBELLA

*Urbanismo***E d i c t o**

Habiéndose aprobado inicialmente, mediante Decreto del señor Alcalde de fecha 30 de septiembre de 2002, el estudio de detalle de la parcela G, de la urbanización Las Lomas de Marbella, en este término municipal, y habiéndose dado cumplimiento al condicionante contenido en el mismo, se expone al público en el Edificio Municipal de Urbanismo (Negociado de Planeamiento), sito en la avenida Ramón Gómez de la Serna, 16, durante el plazo de quince días, contado a partir de la inserción del presente edicto en el "Boletín Oficial" de la Provincia, al objeto de que las personas interesadas puedan formular las observaciones, reclamaciones o reparos que estimen oportuno.

Marbella, 12 de marzo de 2003.

El Alcalde (firma ilegible).

4 2 4 6 / 0 3

## COÍN

**A n u n c i o**

Aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía, de fecha 4 de marzo de 2003, el Plan Especial de la Unidad de Ejecución número 16 del PGOU de Coín, se somete a información pública por plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la inserción de este anuncio en el "Boletín Oficial" de la Provincia, durante el cual podrá ser examinado en la Secretaría del Ayuntamiento para formular las alegaciones que se estimen pertinentes.

La aprobación definitiva del Plan Especial quedará condicionada a la inclusión en la documentación que la integra de las observaciones realizadas en los informes técnicos y jurídicos municipales.

Coín, 4 de marzo de 2003.

El Alcalde-Presidente, firmado: Juan José Rodríguez Osorio.

3 3 3 6 / 0 3

## BENALMÁDENA

*Área de Arquitectura y Urbanismo***A n u n c i o**

Exp. M200387ED.

Por Resolución de la Alcaldía de esta misma fecha, he aprobado inicialmente el estudio de detalle correspondiente a parcelas P1-3 y P1-2 de UA-1 Santángelo, en base a la documentación técnica suscrita por los arquitectos don Juan Cuéllar Escalante y don Juan M. Rodríguez Porras, con visado colegial de fecha 21/06/02, promovido por la entidad Miguel y Rodríguez, S.L.U.

De conformidad con lo establecido en el artículo 32.1.2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 31 del Decreto 77/94, de 5 de abril, de la Junta de Andalucía, se expone al público durante el plazo de veinte días hábiles, a partir de la publicación de este anuncio en el "Boletín Oficial" de la Provincia.

El expediente puede ser consultado en el Área de Urbanismo, sita en avenida Peralta, de Benalmádena-Pueblo, en días y horas de oficina, pudiéndose deducir las alegaciones y reclamaciones que se estimen o oportunas, durante el mismo período.

Benalmádena, 13 de febrero de 2003.

El Alcalde-Presidente, Enrique Bolín Pérez Argemí.

2 4 5 4 / 0 3

## RINCÓN DE LA VICTORIA

**E d i c t o**

Mediante acuerdo plenario de 22 de junio de 2001 se procedió a aprobar el Texto Refundido del P.G.O.U. municipal, documento del que acordó tomar conocimiento la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 4/02, de 15-5-02, con la advertencia de que no podrán ser tenidos en cuenta para su aplicación los errores, omisiones o cambios que dicho documento pudiera contener respecto a los documentos del PGOU y sus modificaciones aprobados definitivamente, siendo el texto de las disposiciones urbanísticas del referido documento el siguiente:

**Índice general****PARTE 1: Disposiciones generales.**

Sección I: Ambito territorial y subjetivo del PGOU.

Sección II: Vigencia, revisión y modificaciones del Plan y del programa de actuación.

Sección III: Interpretación de las normas.

Sección IV: El desarrollo del planeamiento.

Sección V: Suelo urbano, urbanizable programado y no programado y suelo no urbanizable.

Sección VI: El planeamiento.

Sección VII: La gestión del planeamiento.

Sección VIII: Las licencias urbanísticas.

Sección IX: Régimen del suelo.

**PARTE 2: Regulación de usos y medidas de protección.**

Sección I: Regulación de usos.

Sección II: Regulación del uso de vivienda.

Sección III: Regulación del uso de aparcamiento.

Sección IV: Uso de oficina, comercial, hostelería y recreativo y salas de fiesta.

Sección V: Regulación del uso industrial.

Sección VI: Regulación específica del uso extractivo.

Sección VII: Terrenos dotacionales. Regulación de los usos "Espacios libres" y "Equipamiento comunitario".

Sección VIII: Regulación de márgenes y sus cauces.

Sección IX: Vías pecuarias.

**PARTE 3: Normas de urbanización.**

Sección I: Red viaria.

Sección II: Abastecimiento de agua.

Sección III: Saneamiento.

Sección IV: Energía eléctrica y alumbrado público.

Sección V: Otras redes y disposiciones complementarias.

**PARTE 4: Regulación de suelo urbano. Ordenanzas.**

Sección I: Determinaciones de carácter general.

Sección II: Ordenanzas de edificación definiciones de carácter general.

Sección III: Edificios protegidos.

Sección IV: Zona unifamiliar aislada (UAS).

Sección V: Zona de vivienda unifamiliar adosada (UAD).

Sección VI: Zona de ordenación en manzana cerrada.

Sección VII: Zona de ordenación abierta (O.A.).

Sección VIII: Zona de industria.

Sección IX: Zona comercial.

Sección X: Zona de equipamiento privado (uso colectivo).

Sección XI: Unidades de ejecución en suelo urbano. Fichas reguladoras unidades de ejecución. Fichas reguladoras actuaciones aisladas.

**PARTE 5: Regulación del suelo urbanizable programado.**

Sección I: Suelo urbanizable programado 1 y 2 etapas.

Sección II: Suelo urbanizable transitorio. Fichas reguladoras suelo urbanizable programado. Fichas reguladoras suelo urbanizable transitorio.

**PARTE 6: Regulación de suelo urbanizable no programado.**

Fichas reguladoras suelo urbanizable no programado.

**PARTE 7: Regulación del suelo no urbanizable.**

**PARTE 8: Disposiciones transitorias.**

Sección I: Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Sección II: Planes parciales clasificados como suelo urbano.

Sección III: Planes parciales clasificados como suelo urbano incluidos en unidad de ejecución.

Sección IV: Planes parciales clasificados como suelo urbanizable programado transitorio.

Sección V: Parcelas en zonas consolidadas con anterioridad a la aprobación del Plan General.

**Parte 1: Disposiciones generales**

Sección I: ÁMBITO TERRITORIAL Y SUBJETIVO DEL P.G.O.U.

El Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria, tiene por objeto la ordenación urbanística integral del territorio que ocupa su término municipal.

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

Los particulares y la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Plan General.

Solo podrán autorizarse obras o usos contrarias al Plan, de carácter provisional, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, debiendo ser inscrito, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

Sección II: VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES DEL PLAN Y DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El P.G.O.U. entrará en vigor a partir del día siguiente a la publicación en el B.O.J.A. de su aprobación definitiva, teniendo vigencia indefinida. No obstante, las siguientes circunstancias podrán determinar la revisión del P.G.O.U.

a) El transcurso de más de 16 años de vigencia.

b) La aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación, u otro Plan autonómico de carácter territorial que afecte al término municipal de Rincón de la Victoria, y en la medida en que este P.G.O.U. resulte alterado.

c) El incumplimiento significativo de la ejecución de las grandes infraestructuras y servicios básicos, que retrase de manera importante el incumplimiento del Programa del Plan, e imposibilite el cumplimiento de los objetivos de éste

d) Cuando el crecimiento demográfico al finalizar el primer cuatrienio difiera en un 25% por exceso o por defecto de las previsiones del Plan, sin que tal desviación pueda ser corregida por la simple revisión del Programa de Actuación.

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

La modificación de elementos encuentra como límite la necesidad mantener la coherencia de las previsiones y la ordenación del P.G.O.U. El proyecto de modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la reforma propuesta, así como el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos del Plan General que se modifican.

Además e independientemente de lo anterior, la Corporación Municipal revisará el Programa de Actuación del Plan General cada cuatro años, con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 48 de la Ley del Suelo.

Si esta revisión comportara la modificación del suelo clasificado como Urbanizable Programado, el procedimiento se sujetará a lo establecido para la aprobación y modificación de los Planes.

Se podrá revisar anticipada y puntualmente el Programa modificando las determinaciones de los cuatrienios si del estudio de la ejecución del mismo se observasen importantes desviaciones en sus previsiones, con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 158.1 del Reglamento de Planeamiento. Igualmente el Ayuntamiento podrá revisar anticipadamente la programación de los suelos destinados a reserva de terrenos para constitución o ampliación del patrimonio municipal de suelo, cuando las necesidades municipales lo hicieran recomendable. Si ello conllevara la modificación del suelo urbanizable programado, se sujetará al procedimiento previsto en el artículo 158.2 del Reglamento de Planeamiento.

Caso de que por la Comunidad Autónoma se decida la aplicación general de la Ley 8/90, bien por incluirse el término municipal del Rincón en el entorno metropolitano de Málaga o bien por otras circunstancias que lo aconsejen:

- Se deberán en la 1ª revisión del programa fijar las áreas de reparación y aprovechamiento tipo en suelo urbano, así como las pertinentes determinaciones de programación.

- En todo caso y en el plazo de 3 años desde dicha inclusión se adaptará el Plan a la Ley 8/90 en su totalidad y en todos sus extremos.

Tal y como se indica en el informe del Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, una vez aprobado definitivamente el Estudio Informativo de la Autovía del Mediterráneo, tramo de Málaga a Nerja, se incorporará mediante modificación de elementos del P.G.O.U. la banda de reserva correspondiente a la solución elegida.

Sección III: INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS.

Las disposiciones normativas de este Plan habrán de interpretarse de acuerdo con los criterios señalados en el artículo 3 del Código Civil.

En los casos de duda prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos.

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

Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, en Suelo Urbanizable Programado, y ámbito de las áreas de Suelo Urbanizable no Programado, son aproximados. En el supuesto que no coincida la medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento

Con estos mismos criterios se agrupan aquí otro tipo de edificios más modernos pero que se caracterizan por ocupar la totalidad de la parcela alineándose al viario circundante.

Las Ordenanzas de esta Zona reconocen y consolidan dicha estructura teniendo en cuenta la incidencia de la nueva edificación en altura, compaginando este propósito con el de evitar la sobrecarga de densidad a que habría de conducir la continuación del actual proceso.

Se contempla, así mismo, 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, fuerce el carácter ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

#### 6.2. DEFINICIÓN DE LAS SUBZONAS.

Se divide la zona abarcada por la presente ordenanza en seis subzonas.

Las dos primeras MC-1 y MC-2 son las ordenanzas de las zonas con vivienda tradicional de baja altura.

Las cuatro restantes MC-3, MC-4, MC-5 y MC-6 son las de mayor altura que normalmente se producen en los centros de La Cala y Rincón de la Victoria o alineadas a la antigua N-340.

En las zonas en las que se propone desarrollo nuevo con esta tipología, se zonifica normalmente con las dos primeras.

#### 6.3. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.

##### 6.3.1. Parcelación.

Para las subzonas MC-1 y MC-2 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 120 m<sup>2</sup>
- Longitud mínima de fachada a vial: 4 m
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas de Suelo Urbano de superficie inferior a 120 m<sup>2</sup> 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 Definitiva de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m<sup>2</sup> 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 las MC-3, MC-4, MC-5 y MC-6 la parcela mínima se fijará en 500 m<sup>2</sup> y será necesario el estudio de detalle en parcelas superiores a los 3.000 m<sup>2</sup> con el fin de recoger las alineaciones exteriores e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

Se permitirán parcelas inferiores a 500 m<sup>2</sup> siempre y cuando estén encajadas entre dos edificaciones medianeras consolidadas y exista la imposibilidad de llegar a la parcela mínima permitida.

##### 6.3.2. Edificabilidad neta.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

Para la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle con Ordenación de Volúmenes y Proyectos de Reparcelación cuyos ámbitos hubieren de fijarse eventualmente en el transcurso de su gestión, se establece un índice de edificabilidad bruta de 2 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo. Este índice de edificabilidad no rige para los estudios de Detalles necesarios en las parcelas superiores a las que se alude en el apartado anterior, ni para las unidades de ejecución en suelo urbano cuyo techo máximo se fija en sus fichas reguladoras.

##### 6.3.3. 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 mts. y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 mts.

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 mts.

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 mts. desde la alineación del vial.

##### 6.3.4. Ocupación máxima de la parcela.

No se fija ocupación máxima por lo que podrá ser del 100% en todas las plantas, salvo el ático en las tipologías que así se determina.

La limitación a la ocupación la darán las normas de patios.

#### 6.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

##### 6.4.1. Altura máxima y número de plantas.

La altura reguladora viene en todos los casos prefijada de la siguiente manera:

MC - 1	PB + 1 + ático
MC - 2	PB + 2 + ático
MC - 3	PB + 3
MC - 4	PB + 3 + ático
MC - 5	PB + 4
MC - 6	PB + 4 + ático

##### 6.4.2. Altura libre de la Planta Baja.

Se fija una altura libre mínima de la Planta Baja de 3,50 mts. y en máximo de 5 mts.

##### 6.4.3. Vuelo de cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo de los 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 1,25 mts.

b) En los viales de menos de 7 mts. 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 de menor ancho.

d) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 de 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.

#### 6.5. CONDICIONES DE USO.

Sólo se admiten los siguientes usos:

- Vivienda exclusivamente en su modalidad plurifamiliar, pudiendo ser unifamiliar en la MC-1.

- Aparcamientos, oficinas, comercial hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, deportivo, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos. Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria escarapate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

### Sección VII. ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (O.A.)

#### 7.1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano y zonas de extensión procedente del planeamiento parcial, en su mayor parte consolidadas y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a elevadas densidades sobre sus respectivos ámbitos de implantación.

La Ordenanza reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas de vivienda plurifamiliar ejecutadas en las últimas décadas y consolidada con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídos por el Plan para subsanar déficits del equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la Ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre éstos 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.

#### 7.2. DEFINICIÓN DE LAS SUBZONAS.

Se han definido seis subzonas atendiendo a los distintos grados de intensidad volumétrica y de altura máxima: OA-1, OA-2, OA-3, OA-4, OA-5 y O-6.

#### 7.3. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.

##### 7.3.1. Parcelación.

Atendiendo a las diferentes subzonas se considera parcela mínima:

OA-1	600 m <sup>2</sup>
OA-2	800 m <sup>2</sup>
OA-3	1000 m <sup>2</sup>
OA-4	2000 m <sup>2</sup>
OA-5	2000 m <sup>2</sup>
OA-6	1000 m <sup>2</sup>

Aquellas parcelas que no tenga la dimensión mínima según la calificación y se encuentren entre dos edificaciones consolidadas antes de la aprobación del P.G.O.U., podrán regirse por el resto de los parámetros que marque su ordenanza, exceptuando el de parcela mínima.

##### 7.3.2. Edificabilidad neta.

Los índices de edificabilidad aplicados sobre parcela neta serán para las distintas subzonas los siguientes:

OA-1	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OA-2	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OA-3	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OA-4	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OA-5	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OA-6	la que marque su ordenanza específica de adosada.

##### 7.3.3. Ocupación máxima de la parcela.

Para las diferentes subzonas el porcentaje de ocupación máxima será:

OA-1	65%
OA-2	65%
OA-3	40%
OA-4	45%
OA-5	40%
OA-6	40%

#### 7.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

##### 7.4.1. Altura edificable.

La altura edificable máxima será para las diferentes subzonas la siguiente:

OA-1	PB + 2
OA-2	PB + 3
OA-3	PB + 4
OA-4	PB + 2 + ático
OA-5	PB + 3 + ático
OA-6	PB + 1 + ático

##### 7.4.2. Separación a linderos públicos y privados.

Se establece una separación mínima a linderos tanto públicos como privados de 1/3 de la altura del edificio.

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.

##### 7.4.3. Separación entre edificaciones.

Dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las 3/4 de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas.

#### 7.5. CONDICIONES DE USO.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.
- Uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamientos, oficinas, comercial, hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, deportivo, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos. Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las

actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de industria de tapicería, Industria escarapate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

#### 7.6. ORDENACIÓN ABIERTA PARA USO HOTELERO (OA H)

Sus condiciones de ordenación serán iguales a la ordenanza OA.5 con limitación de alturas a PB + 3.

En el proyecto deberán incluirse dependencias comunes cerradas tales como salones y restaurantes de uso del hotel con un mínimo de 25% de la superficie total construida. Deberán presentar calificación hotelera, sin admitirse apart-hoteles ni cualquier otro tipo de viviendas turísticas.

### Sección VIII. ZONA DE INDUSTRIA.

#### 8.1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.

Comprende esta calificación los polígonos específicamente dedicados a actividades secundarias (industriales y almacenamiento) y terciarias.

Así mismo 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.

#### 8.2. DEFINICIÓN DE SUBZONAS.

Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, se distinguen tres subzonas.

- 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 escarapate".

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 m<sup>2</sup>.

8.3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA LA "INDUSTRIA EN SUELO RESIDENCIAL".

##### 8.3.1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima : 300 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachadas : 10 m.

##### 8.3.2. Edificabilidad neta máxima.

- 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

##### 8.3.3. 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 garantice una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

##### 8.3.4. Ocupación máxima.

Planta Baja : 100%

Plantas Altas : 40%.

##### 8.3.5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 8 metros.

##### 8.3.6. 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.

##### 8.3.7. 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 mts. como mínimo.

	SALARIO BASE	PLUS DE ASISTENCIA	PLUS DE TRANSPORTE	PLUS DE RESPONSABILIDAD
PERSONAL MARINERÍA				
Marinero 1.ª .....	879,54	348,66	297,54	78,17
Marinero 2.ª .....	865,25	348,66	297,54	—
Peón .....	865,25	120,11	169,12	—

Puerto Banús, 19 de febrero de 2009.

Los representantes de los trabajadores (firma ilegibles).

La empresa (firma ilegible).

3 9 1 6 / 0 9

## ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

### RINCÓN DE LA VICTORIA

#### Edicto

Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en su sesión de fecha 31 de julio de 2008, se procedió a la aprobación de la Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, y del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Rincón de la Victoria, lo que se hace público en cumplimiento, entre otros, de los artículos 38.4 y 41 de la LOUA, 22 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro autonómico, y del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez se ha procedido, previamente, al depósito en los registros administrativos municipal y autonómico del referido documento de Adaptación parcial a la LOUA y Texto Refundido del PGOU municipal.

El presente documento contiene la siguiente normativa urbanística:

#### ANEXO

#### A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU MUNICIPAL

El presente documento lo justifica el dar cumplimiento al apartado b) del artículo 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Este documento normativo va a contener dos apartados:

- El primero de ellos, de manera general, va a reflejar las escasas modificaciones introducidas en las Disposiciones Urbanísticas vigentes del PGOU (trascritas en el Anexo 3 del documento de la Memoria), exclusivamente dirigidas a adaptar terminológicamente el documento a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) y a la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a la realidad legislativa vigente en cuanto a la edificación y a suelo, a la adecuación de las previsiones del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable a las precisiones concretas de lo dispuesto en la legislación autonómica urbanística atendiendo en todo momento a la realidad del municipio y a la inclusión, en base principalmente a lo dispuesto en el artículo 10.1.A)b) de la LOUA, en cada área (que no cuente con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de este documento de adaptación parcial) o sector (que no cuente con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad del 20 de enero de 2007) de la obligación de reservar los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial (que, en principio

no se ve corregida) de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- El segundo de ellos, producto de la necesidad de profundizar en todo momento en la seguridad jurídica, prioritariamente del ciudadano, a fin de que pueda conocer de la forma más transparente posible la realidad urbanística normativa del presente instrumento de planeamiento general, será el resultado definitivo del texto de las Disposiciones Urbanísticas del PGOU municipal adaptado y que será publicado en su integridad en el Boletín Oficial correspondiente.

#### I. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LAS DISPOSICIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU VIGENTE PARA SU ADAPTACIÓN

1. Se produce un cambio de terminología a fin de adaptarla a la que viene recogida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía fundamentalmente en referencia a los planeamientos y al régimen del suelo, distinguiendo fundamentalmente, las referencias concretas a sus categorías. Así:

- Plan General de Ordenación Urbanística por Plan General de Ordenación Urbana.
- Plan de Sectorización por Programa de Actuación Urbanística.
- Se concretan, en donde corresponde, la distinta categorización de suelo urbano, en consolidado y no consolidado (en donde, en principio, y en la actualidad no existen suelos sin ordenación pormenorizada que requieran su desarrollo por Plan Parcial de Ordenación).
- Suelo Urbanizable No Sectorizado por Suelo Urbanizable No Programado
- Suelo Urbanizable Sectorizado por Suelo Urbanizable Programado que aún no se haya desarrollado por Plan Parcial de Ordenación y que por lo tanto carezca de ordenación pormenorizada vigente.
- Suelo Urbanizable Ordenado por Suelo Urbanizable Programado que tenga desarrollado su Plan Parcial de Ordenación y que por tanto tiene vigente su ordenación pormenorizada.

2. Se produce un cambio de terminología a fin de adaptarla a la que viene recogida en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que se concreta, esencialmente, en la sustitución de la referencia al Plan Director Territorial de coordinación u otro plan autonómico de carácter territorial a los Planes de Ordenación del Territorio.

3. Se produce una adaptación de las referencias legislativas al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, que aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y a la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del Suelo, a las correspondientes referencias legislativas de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Así como, a veces se suprimen referencias a requisitos que la legislación actual no contempla como es la que se hace al informe de la Comisión Provincial de Urbanismo (en cuanto a las obras o usos de carácter provisional) en el párrafo 4 de la Sección I de la Parte 1.ª de

relación cuyos ámbitos hubieren de fijarse eventualmente en el transcurso de su gestión, se establece un índice de edificabilidad bruta de 2 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo. Este índice de edificabilidad no rige para los estudios de Detalles necesarios en las parcelas superiores a las que se alude en el apartado anterior, ni para las unidades de ejecución en suelo urbano cuyo techo máximo se fija en sus fichas reguladoras.

#### 6.3.3. 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:

- 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 mts. y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 mts.
- 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 mts.
- 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 mts. desde la alineación del vial.

#### 6.3.4. OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA

No se fija ocupación máxima por lo que podrá ser del 100% en todas las plantas, salvo el ático en las tipologías que así se determina.

La limitación a la ocupación la darán las normas de patios.

#### 6.4. Condiciones de la edificación

##### 6.4.1. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura reguladora viene en todos los casos prefijada de la siguiente manera:

MC - 1	PB + 1 + ÁTICO
MC - 2	PB + 2 + ÁTICO
MC - 3	PB + 3
MC - 4	PB + 3 + ÁTICO
MC - 5	PB + 4
MC - 6	PB + 4 + ÁTICO

##### 6.4.2. ALTURA LIBRE DE LA PLANTA BAJA

Se fija una altura libre mínima de la Planta Baja de 3,50 mts. y en máximo de 5 mts.

##### 6.4.3. VUELO DE CUERPOS SALIENTES

a) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se determinará en función de lo especificado en punto 2.18. de la sección I, parte 4.ª de estas Disposiciones Urbanísticas:

– Calles de anchura superior a 4 m.	0,30 m.
– Calles de 4,00 a 8,00 m.	0,50 m.
– Calles de 8,00 a 12,00 m.	0,75 m.
– Calles de 12,00 a 16,00 m.	1,00 m.
– Calles de 16,00 m. a 20 m.	1,25 m.
– Calles de más de 20 m.	1,50 m.

b) En los viales de menos de 7 mts. 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 de menor ancho.

d) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 de 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.

6.4.4. Aquellas parcelas calificadas MC que conformen una manzana completa limitada en todos sus frentes por viales o espacios públicos

previstos por el PGOU o posibilitados por planeamiento de desarrollo, donde además aparezcan restos arqueológicos dignos de protección y se posibilite su integración en la edificación según el Organismo Competente, podrán disponer de una planta más de altura sobre las permitidas por la ordenanza específica asignada a la parcela siempre que el subsuelo y la planta baja se cedan al Ayuntamiento para su destino a uso público en la proporción que estime dicha integración y para la puesta en valor de los hallazgos. La planta baja podrá tener en estos casos una altura máxima de 6 m. según los criterios de medición de altura establecidos en las ordenanzas del PGOU, y el resto de plantas no superarán los 3 m. de altura entre caras superiores de forjado.

Serán de aplicación el resto de ordenanzas que afecten a la parcela a excepción de la exigencia de disposición de aparcamientos, quedando la misma condicionada en función de lo que resulte afectado por la integración del edificio.

#### 6.4.5. MC4 HOTELERA

Tipología edificatoria:	H-4.
Parcela mínima:	500 m <sup>2</sup> .
Altura máxima:	PB + 4 + ático.
Uso característico:	Hotelero.

#### 6.5. Condiciones de uso

Sólo se admiten los siguientes usos:

- Vivienda exclusivamente en su modalidad plurifamiliar, pudiendo ser unifamiliar en la MC-1.
- Aparcamientos, oficinas, comercial hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, deportivo, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos. Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria escarapate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

## SECCIÓN VII

### ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA)

#### 7.1. Definición y objetivos

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano y zonas de extensión procedente del planeamiento parcial, en su mayor parte consolidadas y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a elevadas densidades sobre sus respectivos ámbitos de implantación.

La Ordenanza reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas de vivienda plurifamiliar ejecutadas en las últimas décadas y consolidada con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídos por el Plan para subsanar déficits del equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la Ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre éstos 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.

#### 7.2. Definición de las subzonas

Se han definido seis subzonas atendiendo a los distintos grados de intensidad volumétrica y de altura máxima: OA-1, OA-2, OA-3, OA-4, OA-5, O-6, OA-9 y OA-H.

Además se define la subzona OA-R que son parcelas que provienen o se encuentran en sectores o áreas generalmente desarrollados por instrumentos de planeamiento y que se remiten a las condiciones determinadas en los mismos o en las fichas de las unidades de ejecución de que provienen o en la que se encuentran (para aquellas áreas que no se desarrollaron mediante Unidades de Ejecución) para concretar los parámetros urbanísticos que les son de aplicación 7.3. Condiciones de la ordenación.

### 7.3. Condiciones de ordenación

#### 7.3.1. PARCELACIÓN

Atendiendo a las diferentes subzonas se considera parcela mínima:

OA-1	600 m <sup>2</sup>
OA-2	800 m <sup>2</sup>
OA-3	1000 m <sup>2</sup>
OA-4	2000 m <sup>2</sup>
OA-5	2000 m <sup>2</sup>
OA-6	1000 m <sup>2</sup>
OA-9	1000 m <sup>2</sup>

Aquellas parcelas que no tenga la dimensión mínima según la calificación y se encuentren entre dos edificaciones consolidadas antes de la aprobación del PGOU, podrán registrarse por el resto de los parámetros que marque su ordenanza, exceptuando el de parcela mínima.

#### 7.3.2. EDIFICABILIDAD NETA

Los índices de edificabilidad aplicados sobre parcela neta serán para las distintas subzonas los siguientes:

OA-1	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OA-2	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OA-3	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OA-4	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OA-5	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OA-6	La que marque su ordenanza específica de adosada.
OA-9	2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

#### 7.3.3. OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA

Para las diferentes subzonas el porcentaje de ocupación máxima será:

OA-1	65%
OA-2	65%
OA-3	40%
OA-4	45%
OA-5	40%
OA-6	40%
OA-9	Planta sótano: 75% Sobre rasante: 39%

### 7.4. Condiciones de la edificación

#### 7.4.1. ALTURA EDIFICABLE

La altura edificable máxima será para las diferentes subzonas la siguiente:

OA-1	PB + 2
OA-2	PB + 3
OA-3	PB + 4
OA-4	PB + 2 + ático
OA-5	PB + 3 + ático
OA-6	PB + 1 + ático
OA-9	PB+6+Ático (25,60 m)

#### 7.4.2. SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS Y PRIVADOS

Se establece una separación mínima a linderos tanto públicos como privados de 1/3 de la altura del edificio, salvo en la OA-9 en donde la separación a linderos serán los siguientes:

##### LINDEROS PÚBLICOS

Se permite la alineación a vial.

A zonas verdes públicas y parcelas de equipamiento público se establecen como mínimo 3 metros.

##### LINDEROS PRIVADOS

Se establece un mínimo 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 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.

#### 7.4.3. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

Dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las 3/4 de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas, salvo en la OA-9 en donde la separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será de 1/2 de la altura del mayor, pudiendo adosarse las plantas bajas.

#### 7.5. Condiciones de uso

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.
- Uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamientos, oficinas, comercial, hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, deportivo, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos. Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de industria de tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

#### 7.6. Ordenación abierta para uso hotelero (OA H)

Sus condiciones de ordenación serán iguales a la ordenanza OA.5 con limitación de alturas a PB + 3.

En el proyecto deberán incluirse dependencias comunes cerradas tales como salones y restaurantes de uso del hotel con un mínimo de 25% de la superficie total construida. Deberán presentar calificación hotelera, sin admitirse apart-hoteles ni cualquier otro tipo de viviendas turísticas. Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de industria de tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

Dentro de las parcelas con ordenanza OA-9 los parámetros de altura, ocupación de parcela y separación entre edificaciones en caso de uso hotelero u otro tipo terciario serán los expuestos en los de residencial.

## SECCIÓN VIII

### ZONA DE INDUSTRIA

#### 8.1. Definición y objetivos

Comprende esta calificación los polígonos específicamente dedicados a actividades secundarias (industriales y almacenamiento) y terciarias.

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.

#### 8.2. Definición de subzonas

Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, se distinguen tres subzonas:

- 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.