



**EXPEDIENTE:**

Número:

Año:

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN.**

Durante el periodo transcurrido, desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Andalucía hasta la fecha, en que se ha estado aplicando las Ordenanzas de edificación se ha detectado que debido a la redacción de algunas de ellas se puede interpretar un sentido diferente al que el Plan le quería fijar, ocasionando algunos conflictos, por lo que considero que se debe tramitar una modificación de ordenanzas siguiendo el trámite previsto en el artículo 25 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía para matizar algunos textos o ampliar la redacción en otros casos, en conclusión para definir con mayor precisión el espíritu de lo que se pretendía conseguir con la ordenanza en cuestión.

Pues bien, en este caso se encuentran los artículos que se relacionan a continuación, con los que se pretende regular aspectos estéticos y de calidad de las edificaciones que se lleven a cabo en nuestro término municipal.

Las modificaciones que se proponen son las siguientes:

- I. Artículo 71. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. Se elimina el apartado e.- Cerramiento de parcela y vallado de solares, que queda regulado en el artículo 134 del Plan, y se elimina igualmente el apartado f.5.- relativo al Conjunto Protegido "Rancho Domingo", que ha quedado integrado en las Normas de Protección del Patrimonio Histórico. Se incluye un nuevo apartado e con el siguiente tenor literal:

*e.- En lo que se refiere a la zona de Pueblo Mediterráneo se justificará lo siguiente:*

- *Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados en la dirección que menos obstaculicen las vistas de interés.*
- *En las construcciones cercanas a los entornos protegidos, deberán estudiarse las alturas de la edificación de modo que no se afecte a la escala y composición de los conjuntos.*
- *Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos desde el exterior evitando la ruptura de la armonía general con la aparición de edificios de altura, y los aspectos externos discordantes en el ambiente del entorno.*



**EXPEDIENTE:**

Número:

Año:

- *Se protegerán todos los edificios que por sus características formen parte integrante del paisaje prohibiéndose cualquier construcción que afecte a la visibilidad de los mismos.*
  - *Cuando se proyecten viviendas adosadas, se recomienda evitar la utilización repetitiva de módulos idénticos de viviendas, estableciéndose una longitud máxima aproximada de ~~40~~ <sup>pa 50</sup> m. (7 módulos x 6 m/mód.)*
  - *En las edificaciones que respondan a esta tipología, la distribución de cada planta no podrá ser igual a la de la inmediatamente inferior, para garantizar de esta manera el cumplimiento de la citada tipología., no siendo admisible en esta zona edificaciones con aspecto de bloque.*
  - *Los huecos proyectados en las fachadas no podrán plantearse en forma tal que conformen una modulación, por lo que deberán disponerse en forma cambiante tanto en su ubicación como en sus dimensiones.*
  - *Cuando se planteen pérgolas, las mismas no podrán formar parte de la estructura de la edificación.*
2. Artículo 129. EDIFICABILIDAD. Se elimina el apartado 4.b) y se redacta el siguiente:
- b) *No computan los espacios habitables bajo cubierta, siempre que se ajusten a las condiciones fijadas para ellos en el artículo 130 de estas normas.*
- Al apartado 4.d) se le da la siguiente redacción:
- d) *Cómputo de porches, terrazas y plantas diáfanos: - Los porches y terrazas totalmente cubiertos, contabilizarán al 50% de superficie si están cerrados por tres de sus lados, y no se contabilizarán en los demás casos siempre y cuando los mismos estén vinculados a las dependencias de día de las viviendas (salones, cocinas etc.), en los restantes casos se aplica la misma normativa, para terrazas de hasta un fondo máximo de 3 m., contabilizándose a efectos de edificabilidad al 100%.el exceso de fondo sobre este parámetro.*
3. Artículo 130. ALTURA REGULADORA. En su punto segundo, el apartado relativo a los usos habitables bajo cubierta, tendrá la siguiente redacción:
- *En lo que se refiere a los usos habitables bajo cubierta deberán de cumplirse las siguientes condiciones:*



**EXPEDIENTE:**

Número:

Año:

- Deben plantearse en todo caso como ocupación de aquellos espacios que tradicionalmente estaban contruidos con tabiques conejeros, cuya misión era servir de soporte al tejado propiamente dicho.
- Para la iluminación y ventilación de estos espacios habitables, se permiten ventanas inclinadas ubicadas en el propio plano del faldón de la cubierta, ventanas tipo buhardilla o pequeñas terrazas totalmente encastradas en la cubierta.
- El acceso a estos espacios se hará única y exclusivamente desde la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior, a la que quedarán inequívocamente vinculados, prohibiéndose plantear en estos espacios viviendas independientes.
- La cornisa de la cubierta deberá coincidir necesariamente en las fachadas, con el forjado de la última planta.
- Se prohíben cambios de pendientes en un mismo faldón de la cubierta.

Igualmente la regla V del punto tercero quedaría redactada como sigue:

V) En ningún caso se permitirán en la edificación escalonada, paramentos verticales continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos verticales discontinuos que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, una altura superior a la altura máxima permitida mas una planta.

4. Artículo 135. CONDICIONES, LIMITACIONES Y SUBCLASIFICACIÓN del uso de Vivienda. En la definición de V2 se añadirá:

*el criterio*  
Estableciéndose una longitud máxima aproximada de ~~40 m.~~ *25* (7 módulos x 6 m./mód.)

5. Artículo 139. USO OBLIGATORIO DE APARCAMIENTO EN TODAS LAS CONSTRUCCIONES. En el punto 4) del párrafo primero se añadirá:

- 2 aparcamientos por vivienda y 1,5 aparcamientos por apartamento con superficie menor o igual a 60 m<sup>2</sup>, *vinculados a la respectiva vivienda.*



**EXPEDIENTE:**

Número:

Año:

6. En todas las fichas de parámetros correspondientes a las distintas subzonas que tipifica el Plan General, y en concreto en el apartado Estudios Previos Ordenación, debe incluirse lo siguiente:

*Se exigirá Estudio de Detalle a toda actuación que suponga:*

- a) Reajuste, modificación, creación o definición precisa del trazado local del viario de carácter secundario.*
- b) Reajuste o definición precisa del Suelo Dotacional Público.*
- c) Traspaso de techo edificable o de viviendas entre distintas parcelas de un mismo sector.*
- d) Cualquier otra actuación que aconseje, a juicio de la administración, por su complejidad, actuar mediante un documento previo a la licencia de obras, a fin de conocer el impacto de la misma sobre el entorno, o que interese que la misma cuente con información pública.*

Lo que se informa para que surta los efectos oportunos.

Benalmádena a 7 de octubre de 2.004

El Arquitecto Municipal,

D. José Luis Cerezo Moreno.