





4.6. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Justificación.

Se ha tratado de ordenar haciendo zonificaciones en base, fundamentalmente, a la tipología de edificación y a las zonas de reserva escolar, deportiva privada y verde de uso público.

Parámetros que forman las Ordenanzas.

Una vez realizada la zonificación por elementos tipológicos similares y dominantes en una zona, se han formulado unas ordenanzas con el objeto de definir el resultado propuesto. partiendo de la base de que cuanto más elementos definan el lenguaje interno, más fácil será la lectura del edificio construible.

En la definición de ordenanzas, intervienen los siguientes conceptos: ocupación, altura, volumen máximo, edificabilidad, parcela mínima y separaciones, bien sea entre cuerpos de edificación o a linderos.

4.6.1 Ordenanzas particulares de cada zona.

Estableceremos las ordenanzas correspondientes a cada zona referida al tratar en la memoria el estudio de zonificación.

4.6.1.1 Zona verde pública A-1.

Al tratarse de espacios libres, de dominio público, no se permite en ellos ninguna construcción, excepto las que sean necesarias para su conservación o contribuyan al ornato y estética del conjunto.

4.6.1.2 Zona deportiva privada A-2.

Está ocupada por el campo de Golf Club Costa del Sol, rigiendo para sus posibilidades constructivas los mismos condicionantes expuestos para la zona A-1.



5. Separación a linderos.
Será como mínimo de 4,50 m., teniéndose en cuenta las limitaciones establecidas con carácter general en el apartado 4.1.4.
6. Separación a viales.
 - a) Públicos.
Regirá la misma limitación que en el apartado anterior.
 - b) Privados.
Se medirá hasta el eje de la calzada y será como mínimo igual a la altura de la edificación con mínimo crítico de 4,50 m., en caso de una sola planta.
7. Separación entre edificaciones.
Será como mínimo igual a la altura del bloque más alto.
8. Separación entre cuerpos volados.
Será como mínimo de 3 m. entre bloques enfrentados y no existirá ninguna limitación en cuanto a vuelo máximo autorizado.
9. Aparcamiento.
Será obligatoria una plaza por vivienda, bien sea cubierta o no.
10. Usos permitidos.
Se autoriza exclusivamente el uso de viviendas unifamiliares pareadas, en hilera o en cualquier tipo de libre agrupación.
Es de reseñar que la parcela D-7 se encuentra actualmente fragmentada en 3 lotes cuyos usos pasamos a describir:
- Zona norte, con 26.295 m². de superficie, ---
49.280 m³. de volumen y un número máximo ---



21 .

de 115 viviendas agrupadas.

- Zona centro, con 8.988 m2. y 2.022 m3. -- ocupada por pistas de tenis e instalaciones complementarias.
- Zona Sur, de 9.137 m2. y sin ningún volumen asignado ya que se encuentra ocupada en la actualidad por la depuradora general de la urbanización.

11. Cerramientos de parcelas.

Regirá la misma limitación reseñada en las zonas B.

4.6.1.5.1 Desarrollo Urbanístico.

Estas manzanas D, destinadas exclusivamente a -- viviendas unifamiliares agrupadas deberán desarrollarse mediante la redacción de Estudios de Detalle con el fin de ordenar los volúmenes y el número -- de viviendas que en este Plan se fijan para cada -- una .

PLAN DE ETAPAS

Se fija un periodo de cuatro años para llevar a cabo la propuesta de la presente modificación obteniendo la parcela D7-Sur y poniéndola a disposición del Ayuntamiento una vez calificada como equipamiento dotacional de usos varios.