



Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

Las normas que se dictan a continuación son de aplicación en todo el Término Municipal, con independencia de la tipología edificatoria, uso y ordenanza particular o específica que corresponda en cada caso, salvo que se establecieran determinaciones específicas distintas en la ficha de características urbanísticas correspondientes.

Se exceptúan las áreas que dispongan de Plan Parcial con Aprobación Definitiva previa a la entrada en vigor de esta normativa, en las cuales se mantienen las ordenanzas del PPO, aplicándose estas Normas Generales sólo en aquellos aspectos que no hubieran sido reglados explícitamente por el PPO.

1. NORMAS RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD

1.1 SECTOR

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

1.2 POLIGONO

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

1.3 MANZANA

Es una unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres.

1.4 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.

1.5 SOLAR

Es la parcela urbana de dimensión igual o superior o 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.

Con formato

Con formato

Con formato



Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

1.6 EDIFICABILIDAD

Es la superficie construida máxima edificable por unidad de superficie. Se expresa en m²t/m²s. (metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).

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

1.7 SUPERFICIE CONSTRUIBLE

Es el producto de la edificabilidad por la superficie del sector, polígono o parcela. Se expresa en m²t. (metros cuadrados de techo).

1.8 SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se considera superficie edificada o construida, toda superficie cubierta, accesible y pisable, con altura libre superior a 1,80 m, cualesquiera que fuera su emplazamiento en o con respecto a la edificación principal, con las siguientes matizaciones:

Las terrazas, balcones y porches que tengan uno de sus lados sin cerramiento computarán a estos efectos la mitad de su superficie. En el caso de que tengan dos o más lados sin cerramiento no serán computables.

Los sótanos o semisótanos no serán computables cuando estos no sobresalgan sobre ningún punto del terreno circundante en más de 1,0 mts. de altura libre, con independencia del uso a que se destinen.

Los elementos definidos en el apartado 3.2.2 del presente capítulo no computarán como superficie edificada.

Las partes de la edificación que superen los 4,5 mts. de altura libre se computarán como el doble de su superficie real, excepción hecha de las instalaciones o naves industriales.

Las superficies edificadas con destino a aparcamientos públicos o comunitarios no serán computables.

Con formato

Con formato

Con formato



**Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

1.9 VOLUMEN

Las superficies construidas se contabilizarán a efectos de volumen considerando tres metros cúbicos como mínimo por cada metro cuadrado construido, aún cuando la altura libre real fuera menor. Si fuera mayor de 4,5 mts. se contabilizará la proyectada o existente. Los espacios habitables de techo inclinado se contabilizarán como superficies construidas a partir de 1,80 m. de altura libre.

1.10 OCUPACION

Se considera superficie ocupada por la construcción, la delimitada por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la superficie construida definida en el punto anterior.

1.11 SUPERFICIE UTIL

Superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimitan, siempre que la altura sea igual o superior a 1,80 m.

2. NORMAS RELATIVAS A LA POSICION DE LA EDIFICACION

2.1 ALINEACION DE LA VIA PUBLICA

Es la línea que define en planta el lindero entre la vía pública y las parcelas de otro uso.

2.2 ALINEACION DE LA FACHADA

Es la línea definida por la proyección en planta del perímetro de la edificación, exceptuando los aleros.

2.3 SEPARACION 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 2x2x2 m. con destino a trasteros, etc.

Con formato

Con formato

Con formato



Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

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

2.4 RASANTE DE VIA PUBLICA

Es la definida por la intersección de la superficie en que se desarrolla la acera o la calzada con la superficie vertical que contiene la línea de alineación de calle.

2.5 RASANTE DE FACHADA

Es la línea definida por el encuentro de la línea de fachada del edificio y el terreno, modificado o no.

2.6 PLANO DE RASANTE

Se considera plano de rasante al estado natural del terreno. Si éste 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 rellenado en época reciente, el plano de rasante a considerar será el del terreno natural originario.

2.7 ALTURA DE EDIFICACION

La altura del edificio se medirá desde la rasante de fachada hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta habitable.

A efectos de medición de alturas se establece la siguiente equivalencia entre número de plantas y altura máxima en metros permitidos:

(I)	PB	4,00 m.
(II)	PB+1	7,00 m.
(III)	PB+2	10,00 m.
(IV)	PB+3	13,00 m.

Por cada planta más se añadirán 3,00 m.

Se exceptúan los edificios industriales y los de carácter marcadamente singular.

Con formato

Con formato

Con formato



Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

2.8 TIPOS DE EDIFICACION

1. 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 han 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 parcela 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 la distancia denominada “Separación a linderos”.

Con formato

Con formato

Con formato



Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

3. NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

3.1 FONDO MAXIMO 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.

3.2 ALTURA MAXIMA EDIFICABLE

Es la que establecen las normas específicas en cada caso.

La altura máxima no podrá superarse en ningún punto de las fachadas del edificio. La cara inferior de la cubierta o del último forjado habrá de mantenerse siempre por debajo de una línea contenida en el plano de fachada, paralela a la línea de rasante y a la altura establecida como máxima por las ordenanzas correspondientes.

En el caso de parcelas o edificios con rasantes de fachada inclinadas, o en esquinas de calles o con fachadas a calles de cotas diferentes, se resolverán siempre banqueando las alturas por defecto, aún cuando en algún punto o zona no pueda alcanzarse la altura máxima permitida.

Por encima de la línea de cornisa definida en el párrafo anterior sólo podrán construirse:

1. Los pretilos o andamios en general.
2. Los casetones de escaleras, cuartos de maquinarias 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 superarán en ningún punto la altura de 3,50 m sobre la máxima permitida.
La cámara existente bajo la cubierta podrá habilitarse para el uso siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Con formato

Con formato

Con formato



Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

- a) La pendiente máxima del plano de cubierta será del 80 %.
- b) No se permite la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta, salvo los de chimeneas o Shunts.
- c) Los espacios con alturas inferiores a 1,80 m sólo podrán aprovecharse para almacenamiento o ubicar instalaciones propias de la vivienda.
- d) La superficie construida del espacio habitable obtenido de este modo, con altura superior a 1,80 m, computarán en el cálculo de la superficie construida.

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 tendedero deben estar en todo caso protegidas de vistas desde el exterior.

3.3 ALTURAS LIBRES

La altura mínima libre, medida de suelo a techo, de cualquier espacio habitable será de 2,50 m. Excepcionalmente se podrán aceptar alturas menores en viviendas o áreas de uso privado no accesibles al público cuando se trate de espacios anecdóticos que no ocupen más del 10 % del alojamiento, local o conjunto del que formen parte.

No se establecen limitaciones máximas, pero, en cualquier caso, la altura total del edificio habrá de mantenerse dentro del número de plantas y metros equivalentes establecidos.

Con formato

Con formato

Con formato



Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

3.4 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

Sobre el mismo, únicamente se permitirá el cerramiento de características diáfanas.

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

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 de 3 m

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

3.5 SOTANOS

Se considerará sótanos los espacios construidos cuya altura libre no supere en más de 1,0 m el terreno circundante en todos sus puntos. Esta consideración se tendrá en cuenta a efectos de usos y de número de plantas.

Con formato

Con formato

Con formato



Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

3.6 VUELOS

Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada. Se permiten con una ménsula máxima igual a la décima parte del ancho de la calle para vuelos abiertos, que se reducirá a la mitad para el caso de 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 de la zona.

En todo caso, el vuelo 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.

3.7 ELEMENTOS SALIENTES DE EDIFICACION

Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los planos de fachada de la misma, invadiendo el espacio público. 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 3,00 m. de la rasante de la superficie adyacente al paramento de la 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 0,5 m

En el caso particular de toldos y marquesinas de material ligero, la máxima ménsula permitida 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 paramento en más de 15 cm.

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

Con formato

Con formato

Con formato



**Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 10 cm.

4. Anuncios. Los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar a altura superior a 3,00 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.

3.8 PATIOS

Los patios abiertos o cerrados que den luces a habitaciones vivideras tendrán tales dimensiones que permitan inscribir en su planta un círculo con diámetro igual a un tercio de la altura con un mínimo de tres metros del paramento que más se eleve desde la base del patio.

En los núcleos urbanos tradicionales (Sabinillas, Manilva y El Castillo), esta dimensión podrá reducirse a un tercio de la altura con un mínimo de tres metros.

3.9 MEDIANERIAS

Cualquier paramento medianero que se produzca y que haya de quedar visto, aunque sólo sea temporalmente, deberá tratarse con el mismo nivel de terminación de la obra de la que forme parte.

El costo de las operaciones necesarias será sufragado por el agente que haya dado lugar a la aparición de la medianería:

- a) Si ésta forma parte de un nuevo edificio, su propietario.
- b) Si aparece como consecuencia del retranqueo de una nueva obra colindante, el propietario de ésta.

Las existentes en la actualidad deberán ser tratadas y decoradas por sus propietarios. Si en plazo de un año no lo realizaran, el Ayuntamiento podrá realizar estos trabajos según su propio criterio, revirtiendo el coste sobre los propietarios.

Con formato

Con formato

Con formato



Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

3.10 TENDEDEROS

Todo edificio destinado a vivienda de cualquier tipo habrá de prever espacio suficiente para el tendido de ropa y otras funciones de servicio, de tal modo que quede protegido de la vista desde las vías públicas. Su dimensión mínima será de 2,50 x 1,00 m. para cada vivienda, totalizando siempre 1 m² por cada posible habitante de ella.

3.11 GARAJES

Cualquier edificio que se construya habrá de contener en el interior de su parcela garajes o aparcamientos a razón de uno por vivienda, o uno por cada cien metros cuadrados construidos, aplicándose la condición que mayor cifra arroje de estas dos.

En el caso de viviendas unifamiliares se exigirá una plaza hasta 250 m² y a partir de esta superficie un mínimo de 2 plazas por vivienda.

Se exceptúan de esta obligatoriedad las parcelas situadas en suelo urbano consolidado en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias.

- Parcelas con superficie inferior a 200 m².
- Aquellas cuyas fachadas den a calles cuya anchura entre alineaciones sea inferior a 6 m.
- Las que tengan un frente de fachada inferior a 6 m.

Las parcelas de suelo urbano en las que se den alguna de estas circunstancias, pero procedan de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas.

3.12 ALMACENAMIENTO DE AGUA

Todo proyecto de edificación habrá de incluir almacenamiento de agua capaz para atender a sus propias necesidades durante 24 horas.

En caso de alojamientos residenciales el cómputo se realizará a razón de 400 litros por habitante y día.

Para otros usos habrá de justificarse el cálculo correspondiente.

Con formato

Con formato

Con formato



Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

3.13 ADECUACION AL ENTORNO

Toda edificación que se proyecte en el Término Municipal habrá de referirse a la tipología tradicional mediterránea, tanto en su concepción global, como en la resolución de los detalles exteriores, y en los materiales a emplear.

En la memoria de los proyectos se justificará las consideraciones realizadas en este sentido para llegar a la solución propuesta.

En el caso del casco antiguo de Manilva, los proyectos de obra nueva o de reforma habrán de incluir en su memoria un anexo de “Adecuación al entorno”, documentación gráfica en que quede de manifiesto la relación del nuevo edificio con los colindantes o con el conjunto en que se inscribe.

No se interprete esta norma como una exigencia de folclorismo y pastiche, sino como llamada de atención a los entes actuantes (promotores, arquitectos, constructores, etc.) para que tomen conciencia de la incidencia de sus actuaciones en el entorno.

- Se recomienda el tratamiento de los grandes volúmenes fraccionándolos a escala de unidad residencial.
- Se prohíbe la repetición de viviendas unifamiliares idénticas, debiendo incluir los diseños elementos diferenciadores que permitan identificar nítidamente cada vivienda o cada unidad funcional.

4. NORMAS REFERENTES AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

El Plan considera suficiente garantizada la salubridad e higiene de los alojamientos con el cumplimiento de las normas y reglamentos vigentes de ámbito nacional.

En cuanto a su caracterización espacial y funcional, son cometido específico de los arquitectos que redacten los proyectos correspondientes.

5. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Se consideran fuera de ordenación los edificios existentes que se encuentran en alguna de estas circunstancias:

- a) Que este Plan General, o los Planes Especiales que se realicen en desarrollo de él, lo declaren expresamente fuera de ordenación.

Con formato

Con formato

Con formato



Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

- b) Que en relación con las alineaciones de vía pública establecidas por el Plan, el edificio quede en todo o en parte dentro del espacio de uso y dominio público.
- c) Que su altura o su voluminería excedan los máximos que le corresponderían en aplicación de las normas y ordenanzas de edificación del Plan General.

Las edificaciones que estén en alguno de estos casos quedan sujetas al régimen señalado en el Artículo Único de la Ley 1/1997 de 18 de junio (Art. 137 TRLS/92).

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION

6.1 EDIFICACION ALINEADA (E.A.)

Se aplica esta ordenanza en las zonas de los núcleos tradicionales que se relacionan a continuación:

- Manilva: MA-4, MA-5 y MA-7.
- San Luis de Sabinillas: SA-1, SA-5, SA-7, SA-8, SA-15 y SA-19, SA-10.
- El Castillo: CD-1, CD-2, CD-3 y CD-4.

La delimitación de éstas áreas de actuación figuran en los planos a escala 1:2.000 del P.G.O.U.

La edificación se regula fijando la línea de fachada (coincida esta o no con la alineación de calle) y la altura máxima.

PARCELA MINIMA: 100 m² (o la catastral)

FACHADA MINIMA: 10 m² (o la existente)

FONDO MAXIMO: 15 m.

OCUPACION MAXIMA: La resultante de las demás condiciones.

ALTURA MAXIMA: La que se expresa en planos o fichas de características. De no haber referencia específica se considerará 3 plantas ó 10 m.

En el núcleo de San Luis de Sabinillas, la altura máxima es la que se establece para cada manzana en el plano de calificación y usos del suelo 1:2.000.

Con formato

Con formato

Con formato



Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

En el núcleo de Manilva la altura será de tres plantas ó 10 m., altura esta que no se podrá superar en ningún caso en fachada, pudiendo por razón de la topografía establecerse escalonamientos bajo un plano de 45° a partir de la línea de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La resultante de las demás condiciones, excepto indicación de lo contrario en las fichas correspondientes.

GARAJES: 1/vivienda o por cada 100 m²/construido, como mínimo.

RETRANQUEOS Y ESPACIOS LIBRES: Se podrá dejar espacios libres o retranquearse de cualquier lindero siempre que la distancia resultante entre los paramentos verticales sea igual o mayor que la semisuma de sus alturas con mínimo de 3 m. Si la actuación diera lugar a la aparición de medianeras o paños ciegos, habrán de tratarse con los materiales y el nivel de terminación de los paramentos de fachada, con cargo al promotor de la actuación.

6.2 EDIFICACION EXENTA (E.E.)

Edificios exentos en el interior de las parcelas.

Se regula la edificación en base a los siguientes parámetros: altura máxima, distancia a linderos, distancia entre edificios y volumen máximo en los casos en que es preciso.

El volumen máximo neto para cada parcela se establece específicamente para cada zona de aplicación.

Las distancias de la edificación al eje de la calle y a los linderos de la parcela serán igual o mayor que la mitad de la altura con mínimo de tres metros.

La distancia entre edificios dentro de la misma parcela será igual o mayor a la semisuma de sus alturas, con mínimo de tres metros.

La altura máxima será de tres plantas o 10 m. En actuaciones sobre manzanas completas o parcelas con superficie superior a 10.000 m² se podrá superar esta altura, llegando hasta un máximo de 5 plantas en ordenaciones de volumen que cumplan el resto de las determinaciones de esta norma.

Con formato

Con formato

Con formato



Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

OCUPACION MAXIMA: En planta baja la que resulte de las demás condiciones.

En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 50%.

GARAJES: Uno por vivienda o por cada 100 m²/construidos como mínimo.

Se aplica esta ordenanza en las siguientes zonas, delimitados en los planos a escala 1:2.000.

MA-4	ENTORNO DEL NUEVO ESTADIO
MA-10	CAMINO DEL PEÑONCILLO
MA-11	ACCESOS DESDE LA COSTA
SA-12	ZONA DE LAS NORIAS
SA-21	SABINILLAS PARK
SA-13	EL TEJARILLO
SA-16	MANISABI
SA-19	VIÑA M ^a TERESA
CD-1-4	AMPLIACION DEL NUCLEO URBANO

6.3 ORDENANZA DE ZONA COLMATADA (Z.C.)

Se aplica esta ordenanza sobre las zonas urbanas consolidadas por la edificación, con una tipología y aprovechamiento que se quieren mantener.

Las obras de reparación, mantenimiento o reforma, así como las actuaciones de sustitución con que se demuela un edificio para construir otro, mantendrán siempre la altura, tipología, volumetría y ocupación de la edificación existente, salvo que se trate de edificios declarados fuera de ordenación.

Únicamente se podrán aumentar la ocupación y edificabilidad con la construcción de espacios destinados al uso específico de garajes.

En caso de demolición y reconstrucción se deberá incluir una plaza de garaje por vivienda o por cada 100 m² construidos.

Si en estas zonas quedara algún solar sin edificar y se acometiera la edificación sobre él, se aplicará la ordenanza de la zona correspondiente.

Con formato

Con formato

Con formato



Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

Si la topología de esta fuera la de edificación alineada, la altura máxima en cada fachada será la media de los edificios colindantes, considerada en número de plantas completas. En ningún caso y en ningún punto se sobrepasarán las tres plantas ó 10 m.

En las parcelas destinadas a equipamiento, el Ayuntamiento podrá aprobar las remodelaciones o aumentos de volumen que fueran precisos, siempre dentro de la edificabilidad máxima que corresponda a la zona.

Se aplica esta ordenanza en las siguientes zonas, delimitadas en los planos a escala 1.2.000.

MANILVA: MA-1, MA-2, MA-3, MA-6, MA-11-3, MA-11-6

SABINILLAS: SA-2, SA-3, SA-4, SA-6, SA-9, SA-17

EL CASTILLO: CD-1-1, CD-1-2

6.4 ORDENANZA DE SUELO INDUSTRIAL (S.I.)

EDIFICABILIDAD MAXIMA: 1 m²/m² sobre parcela neta.

OCUPACION MAXIMA: 85 %.

ALTURA MAXIMA: 7 m.

PARCELA MINIMA: 100 m².

FACHADA MINIMA: 10 m.

SEPARACION A LINDEROS: Los edificios podrán adosarse a linderos. Caso de retranquearse, la separación del lindero será igual a la mitad de la altura con mínimo de tres metros.

RETRANQUEOS EN FACHADA: 5 m., que se destinarán a aparcamiento en batería.

APARCAMIENTO: Como mínimo 1 plaza por cada 100 m² construidos.

USO: Sólo se permitirán almacenes, o industrias de 1ª o 2ª categoría con potencia instalada máxima de 60 KW. y nivel máximo de ruido de 70 decibelios.

Con formato

Con formato

Con formato



Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)

Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D
Oficina de Urbanismo:
Fax 952 89 03 94
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

Se prohíben las actividades “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”.

Se recogerá esta ordenanza en el planeamiento de los sectores a los que el P.G.O.U. asigna el uso global de industria.

Se aplicará esta ordenanza en el desarrollo de los sectores de suelo industrial. Los planes parciales podrán establecer parámetros más restrictivos.

SA-1
MA-2

6.5 ORDENANZAS PARTICULARES DE PLANES PARCIALES

La edificación en el área de los planes parciales con aprobación definitiva y en fase de ejecución, se regirá por las ordenanzas particulares de cada uno de ellos, siendo de aplicación las “Ordenanzas Generales de Edificación” de este Plan General, aquellos aspectos que no están reglados explícitamente por las Ordenanzas del P.P.O.

Los planes parciales que tienen ordenanzas aprobadas son los siguientes:

SA-18	P.P.O. El Duque
CD-2	P.P.O. El Hacho
CD-3	P.P.O. Los Hidalgos
AL-2	P.P.O. Princesa Kristina
AL-3	P.P.O. Hacienda Guadalupe
AL-1	Urbanización Jardín Tropical
CH-1	P.P.O. Playa Paraíso
CH-2	P.P.O. Tubalitas
CH-3	P.P.O. Punta Chullera

Los planes parciales que se redacten y tramiten en desarrollo de este Plan General contendrán sus propias ordenanzas particulares, dentro del marco de las Ordenanzas Generales. Siempre que sea posible asumirán las mismas ordenanzas particulares que se contienen en este capítulo.

Con formato

Con formato

Con formato