

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE MARBELLA

DOCUMENTO QUE REFUNDE EL TEXTO REFUNDIDO Y LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA, Y ADJUNTA ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU Y LA ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS ESTÉTICAS PARA LOS EDIFICIOS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MARBELLA.

DOCUMENTO RECOMPILATORIO INTERNO QUE INCLUYE:

- T.R. Aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 29/09/17, (B.O.P. Nº 82 de 30/04/18 y Corrección de Errores en el T.R., aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 27/07/18 (B.O.P. Nº 235 de 07/12/18), cuyo texto se refunde con el de la MNNUU Definitivamente aprobada por el Ayuntamiento Pleno con fecha 26/01/2024, (B.O.P. Nº 44 de 04/03/2024). Se encuentran incorporadas las determinaciones de la Disposición Derogatoria Única del Anexo a las Normas Urbanísticas del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU que se adjunta a este documento, eliminando los artículos afectados o sustituyendo en su caso su contenido. Además se ha incluido la Disposición Adicional Primera, conforme al Expte. 2020/60743 "Nueva Disposición Adicional Primera (Norma Covid)", aprobada mediante acuerdo del pleno de fecha 12/12/2022; (B.O.P. nº 76 de 24/04/2023)
- Anexo a las Normas Urbanísticas del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU, definitivamente aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 27/07/18. (B.O.P. Nº 197 de 11/10/18).
- Anexo I: Ordenanza Municipal de Edificación por la que se establecen las normas estéticas para los edificios del Centro Histórico de Marbella.

INDICE GENERAL

(*)Artículo modificado o introducido en el Documento de Modificación de las NNUU, definitivamente aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 26/01/2024, (B.O.P. N° 44 de 04/03/2024).

(#)Artículo modificado o anulado conforme a las determinaciones de la Disposición Derogatoria Única del Anexo a las Normas Urbanísticas del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU '86, definitivamente aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 27/07/18. (B.O.P. N° 197 de 11/10/18).

TITULO I: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1º: Régimen Jurídico

Art. 1.- Definición, naturaleza y ámbito.

Art. 2.- Vigencia.

Art. 3.- Efectos de la aprobación.

Art. 4.- Revisión.

Art. 5.- Modificación. ((#)Modificado.)

Art. 6.- Revisión del Programa de Actuación.

Art. 7(*).- Documentación e interpretación.

Art. 8.- Régimen Urbanístico del Suelo.

CAPITULO 2º: Desarrollo y Ejecución del Plan

Art. 9.- Competencias.

Art. 10.- El Programa de Actuación.

Art. 11.- El desarrollo según las categorías de suelo.

Art. 12.- Desarrollo de los sistemas generales.

Art. 13.- Programas de Actuación Urbanística.

Art. 14.- Planes Especiales de Reforma Interior.

Art. 15.- Planes Parciales.

Art. 16.- Plan de Etapas.

Art. 17.- Estudios de Detalle.

Art. 18.- Cédula Urbanística.

CAPITULO 3º: Actos de Intervención

Art. 19.- Actos sujetos a licencia. ((#) Anulado.)

Art. 20.- Actos del Estado o de entidades de derecho público. ((#) Anulado.)

Art. 21.- Carácter reglado. ((#) Anulado.)

Art. 22.- Caducidad de las licencias. ((#) Anulado.)

Art. 23.- Licencia condicionada a completar la urbanización. ((#) Anulado.)

Art. 24.- Plazos y suspensión del cómputo. ((#) Anulado.)

Art. 25.- Requisitos comunes a las solicitudes de licencia. ((#) Anulado.)

Art. 26(*).- Licencia de Parcelación.

Art. 27.- Licencia de obras de urbanización. ((#) Anulado.)

Art. 28.- Licencias para movimiento de tierras. ((#) Anulado.)

Art. 29.- Licencia de Obra Mayor. ((#) Anulado.)

Art. 30.- Licencia de Modificación de Uso. ((#) Anulado.)

Art. 31.- Licencia de demolición. ((#) Anulado.)

Art. 32(*).- Licencia de apertura: Calificación de actividades.

Art. 33(*).- Licencia de apertura: Documentación.

Art. 34.- Licencia de obra menor. ((#) Anulado.)

Art. 35.- Licencia de extracción de áridos. ((#) Anulado.)

TITULO II: NORMAS GENERALES DE PROTECCION

CAPITULO 1º: Normas Generales de Protección

Art. 36: Definición.

SECCION 1: DEL MEDIO URBANO

Art. 37.- Regulación de la publicidad en los edificios

Art. 38(*).- *Conservación de terrenos no edificadas y solares.*

Art. 39.- Seguridad y decoro de edificios y construcciones.

Art. 40.- Instalaciones en la vía pública.

Art. 41(*).- *Centros autorizados de tratamientos de vehículos al final de su vida útil.*

Art. 42(*).- *Protección del medio urbano.*

Art. 43.- Edificios protegidos.

Art. 44(*).- *Plan Especial de protección del medio urbano y del patrimonio edificado.*

SECCION 2: DEL PAISAJE Y MEDIO NATURAL

Art. 45.- Proyección y ejecución de nuevas redes viarias.

Art. 46.- Elementos publicitarios en carreteras.

Art. 47(*).- *Protección de arbolado.*

Art. 48(*).- *Sujeción a previa licencia y catálogo de especies.*

Art. 49.- Zonas arboladas en suelo urbanizable.

Art. 50(*).- *Condiciones de la edificación en zona arbolada.*

Art. 51(*).- *Zona de protección de cursos fluviales.*

SECCION 3: DEL MEDIO LITORAL

Art. 52.- Medidas de protección del medio litoral.

Art. 53.- Ordenación y protección de playas y zonas marítimo-terrestres.

Art. 54.- Condiciones de edificación de los restaurantes de playa.

Art. 55.- Puertos deportivos.

Art. 56.- Protección del paisaje abierto y natural.

Art. 57.- Accesos regulares a playa.

Art. 58.- Aparcamientos vinculados a playa.

Art. 59.- Plan de ordenación de playas.

SECCION 4: DE LOS BIENES CULTURALES

Art. 60.- Protección de los bienes culturales.

Art. 61.- Zona de protección arqueológica.

TITULO III: SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 1º: Disposiciones Generales

Art. 62.- Definición.

Art. 63.- Obtención de los sistemas generales.

Art. 64.- Obtención de sistemas locales.

Art. 65.- Destino de los suelos de sistemas.

Art. 66.- Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

Art. 67.- Operaciones previas a la ejecución de sistemas.

Art. 68.- Clasificación de los Sistemas Generales.

CAPITULO 2º: Sistema Viario

Art. 69.- Definición y tipos.

Art. 70.- Definición de vías.

Art. 71.- Desarrollo.

Art. 72(*).- *Ejecución.*

Art. 73.- Zonas de Protección.

Art. 74.- Publicidad en carreteras.

Art. 75.- Accesos a las vías básicas intermunicipales.

Art. 76.- Plan Especial de la variante de la CN-340.

CAPITULO 3º: Sistema de Transporte Público

Art. 77.- Definición.

Art. 78.- Usos.

Art. 79.- Condiciones de Edificación.

CAPITULO 4º: Sistema Portuario

Art. 80.- Definición.

Art. 81.- Usos.

Art. 82.- Sujeción a previa licencia municipal.

Art. 83.- Condiciones de Edificación.

Art. 84.- Edificabilidad de los puertos deportivos.

Art. 85.- Tramitación y aprobación de nuevos puertos deportivos.

CAPITULO 4ºbis: Centro de distribución de cargas

Art. 85.bis.- Definición.

Art. 85.ter- Usos y condiciones de la edificación.

CAPITULO 5º: Sistema de Equipamiento Comunitario

Art. 86.- Definición.

Art. 87.- Equipamientos Locales.

Art. 88.- Equipamiento privado.

Art. 89(*).- Clases y usos.

Art. 90(*).- Condiciones de Edificación.

CAPITULO 6º: Sistema de Áreas Libres

Art. 91.- Definición.

Art. 92.- Titularidad jurídica del suelo de áreas libres.

Art. 93.- Plazas, Parques y Jardines Urbanos (P.J).

Art. 94(*).- Condiciones de uso de las plazas, parques y jardines urbanos.

Art. 95.- Parques suburbanos y de protección de la naturaleza. (P.S.)

Art. 96.- Condiciones de uso de parques suburbanos y de protección de la naturaleza.

Art. 97.- Reserva mínima de áreas libres en planes parciales.

CAPITULO 7º: Sistema General de Infraestructura de Servicios

Art. 98(*).- Definición.

Art. 99(*).- Clases.

Art. 100.- Titularidad.

Art. 101.- Zonas de Protección.

Art. 101. Bis(*).- Condiciones particulares de los nuevos Sistemas Generales SG-I-22 y SG-I-23.

TITULO IV: NORMAS DE URBANIZACION Y ALINEACIONES

CAPITULO 1º: Disposiciones Generales

Art. 102.- Definición y tipos de urbanización.

Art. 103.- Determinaciones sobre la urbanización.

Art. 104.- Pliego de condiciones Técnicas.

CAPITULO 2º: Determinaciones sobre el espacio viario

Art. 105.- Definición.

Art. 106(*).- *Condiciones de diseño de la red viaria.*

Art. 107.- *Condiciones de diseño de las aceras.*

Art. 108(*).- *Mobiliario urbano del espacio viario.*

Art. 109(*).- *Condiciones de diseño para aparcamiento.*

Art. 110.- *Condiciones de trazado de la red viaria.*

Art. 111.- *Condiciones de Pavimentación.*

CAPITULO 3º: Determinaciones sobre las áreas libres

Art. 112.- *Definición.*

Art. 113.- *Condiciones de diseño.*

Art. 114.- *Condiciones de urbanización.*

CAPITULO 4º: Determinaciones sobre las Infraestructuras Básicas

Art. 115.- *Disposición General sobre Dimensionamiento de Redes.*

Art. 116.- *Normalización de elementos.*

Art. 117.- *Sobre la red de abastecimiento. Caudales mínimos.*

Art. 118.- *Condiciones de Potabilidad.*

Art. 119.- *Almacenamiento y capacidad de los depósitos.*

Art. 120(*).- *Características de la Red de Abastecimiento de Agua Potable.*

Art. 121.- *Características y dimensionamiento de la red de saneamiento.*

Art. 122(*).- *Regulación de diámetros y protecciones.*

Art. 123.- *Explotación.*

Art. 124(*).- *Vertido de las aguas residuales.*

Art. 125.- *Depuración.*

Art. 126.- *Condiciones de la fosa Séptica.*

CAPITULO 5º: Energía Eléctrica

Art. 127(*).- *Suministro.*

Art. 128(*).- *Dotaciones.*

Art. 129.- *Redes y Centros de Transformación.*

CAPITULO 6º: Conservación de la Obra de Urbanización

Art. 130.- *Definición de las obras de urbanización.*

Art. 131(*).- *Deber de Conservación.*

Art. 132.- *Entidad de conservación.*

CAPITULO 7º: Alineaciones y Rasantes

Art. 133.- *Definición.*

Art. 134.- *Criterios para la determinación de alineaciones y rasantes.*

TITULO V: NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

CAPITULO 1º: Normas Reguladoras de la Edificación

Art. 135.- *Tipos de edificación.*

Art. 135. Bis(*).- *Tipos de obras de edificación.*

Art. 135. Ter(*).- *Reglas de carácter específico en el medio urbano.*

CAPITULO 2º: Disposiciones Relativas a la Edificabilidad

Art. 136.- *Sector.*

Art. 137.- *Polígono.*

Art. 138.- *Manzana.*

Art. 139(*).- *Parcela.*

Art. 140(*).- *Solar.*

Art. 141.- *Edificabilidad.*

Art. 142(*).- *Superficie Edificable.*

Art. 143(*).- *Superficie construida a efectos de edificabilidad.*

Art. 144(*).- *Ocupación.*

Art. 145.- *Superficie útil.*

CAPITULO 3º: Disposiciones Relativas a la Posición de la Edificación

Art. 146.- *Alineación de vía pública.*

Art. 147.- *Alineación de fachada.*

Art. 148(*).- *Separación a linderos.*

Art. 149(*).- *Rasantes.*

Art. 150(*).- *Medición de la altura en las edificaciones.*

Art. 151.- *Medición de la altura en edificaciones alineadas en terrenos con pendientes superiores al 20%.*

Art. 152.- *Medición de la altura en fachadas de edificios alineadas a vial.*

Art. 153.- *Edificios con frente a plaza.*

Art. 154.- *Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones.*

Art. 155.- *Mediación de altura en edificios no alineados.*

Art. 156(*).- *Relación entre altura en metros y Nº de plantas.*

Art. 157(*).- *Muros de contención.*

Art. 157 .Bis(*).- *Cerramientos de Parcela.*

CAPITULO 4º: Disposiciones Relativas al Diseño de los Edificios

Art. 158.- *Fondo máximo edificable.*

Art. 159(*).- *Altura máxima edificable.*

Art. 160(*).- *Planta de sótano.*

Art. 161(*).- *Planta baja.*

Art. 162(*).- *Plantas Altas.*

Art. 162 bis(*).- *Planta Ático.*

Art. 163.- *Retranqueos de fachada.*

Art. 164(*).- *Vuelos en edificaciones alineadas*

Art. 165(*).- *Elementos salientes de edificación.*

Art. 166(*).- *Patios y conductos de ventilación.*

CAPITULO 5º: Normas Relativas al Diseño de los Alojamientos

Art. 167(*).- *Superficies útiles mínimas de las dependencias.*

Art. 168(*).- *Altura libre mínima de las dependencias.*

Art. 169(*).- *Condiciones de distribución de las dependencias.*

Art. 170(*).- *Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.*

Art. 171.- *Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias.*

Art. 172(*).- *Dimensiones mínimas de huecos de ventilación.*

CAPITULO 6º: Regulación de Usos

Art. 173.- *Sobre la regulación de los usos.*

Art. 174.- *Desarrollo de la regulación de usos.*

Art. 175.- *Clases de usos.*

Art. 176(*).- *Usos Generales, Globales y Pormenorizados.*

Art. 177(*).- *Usos Dominantes, complementarios, compatibles y prohibidos.*

Art. 178.- *Usos Públicos, privados y colectivos.*

Art. 179(*).- *Usos Provisionales.*

Art. 180.- *Usos Propuestos y Usos Existentes.*

Art. 181(*).- *Usos fuera de ordenación.*

Art. 182(*).- Regulación de los usos generales y globales.

Art. 183(*).- Regulación individualizada de los usos pormenorizados: Definición y Condiciones Particulares.

Art. 183.bis.- Usos permitidos en planta sótano.

CAPITULO 7º: Regulación Específica del Uso Industrial

Art. 184(*).- Clasificación.

Art. 185(*).- Primera Categoría: Industrias compatibles con la vivienda.

Art. 186(*).- Segunda categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

Art. 187(*).- Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

Art. 188(*).- Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con medio urbano.

Art. 189(*).- Reglamentación de las actividades.

Art. 190(*).- Regulación del uso.

Art. 191(*).- Corrección de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

Art. 192(*).- Condiciones de funcionamiento.

Art. 193(*).- Vertidos industriales.

CAPITULO 8º: Regulación Específica del Uso Extractivo

Art. 194.- Definición.

Art. 195.- Requisitos para la obtención de la licencia.

Art. 196.- Documentación de la solicitud de licencias.

CAPITULO 9º: Regulación Específica del Uso de Aparcamiento

Art. 197.- Definición.

Art. 198(*).- Reserva de espacios para aparcamientos.

Art. 199(*).- Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

Art. 200(*).- Condiciones de las plazas de garajes.

Art. 201.- Características de la Construcción.

Art. 202.- Altura libre mínima.

Art. 203.- Accesos.

Art. 204(*).- Rampas.

Art. 205.- Ventilación.

Art. 206(*).- Toma de agua y extintores.

Art. 207.- Ordenanza de aparcamiento.

TITULO VI: NORMAS DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1º: Normas Generales del Suelo Urbano

Art. 208.- Definición. ((#) Anulado.)

Art. 209.- Desarrollo y ejecución del suelo urbano. ((#) Anulado.)

Art. 210.- Zonas.

Art. 211.- Edificación del suelo urbano. ((#) Anulado.)

Art. 212.- Regulación de las Actuaciones Aisladas (A.A.).

Art. 213.- Legitimación de la expropiación y costes.

Art. 214(*).- Regulación de los Polígonos de Actuación (P.A.) ((#) Anulado y vuelto a incluir.)

Art. 215(*).- Desarrollo de los Polígonos de Actuación.

Art. 216.- Efectos de la inclusión en Polígonos de Actuación. ((#) Anulado.)

Art. 217.- Determinaciones del Plan sobre Polígonos de Actuación. ((#) Anulado.)

Art. 218.- Regulación de la Ordenación y la Edificación.

Art. 219.- Edificabilidad y usos.

Art. 220.- Vialidad y aparcamientos.

CAPITULO 2º: U.E. Unifamiliar Exenta

Art. 221.- Definición.

Art. 222(*).- Condiciones de edificación.

Art. 223(*).- Condiciones de Uso.

CAPITULO 3º: U.A. Unifamiliar Adosada

Art. 224.- Definición.

Art. 225(*).- Condiciones de Edificación.

Art. 226(*).- Condiciones de Uso.

CAPITULO 4º: P.M. Pueblo Mediterráneo

Art. 227.- Definición.

Art. 228(*).- Condiciones de Edificación.

Art. 229(*).- Condiciones de Uso.

CAPITULO 5º: N.P. Núcleo Popular

Art. 230.- Definición.

Art. 231(*).- Condiciones de la Edificación.

Art. 232(*).- Condiciones de Uso.

CAPITULO 6º: B. Plurifamiliar exenta

Art. 233.- Definición.

Art. 234(*).- Condiciones de la edificación.

Art. 235(*).- Condiciones de Uso

CAPITULO 7º: M.C. Plurifamiliar Adosada

Art. 236.- Definición.

Art. 238(*).- Condiciones de la Edificación.

Art. 239(*).- Condiciones de Uso.

CAPITULO 8º: C. CENTRO

Art. 240(*).- Definición.

Art. 241(*).- Condiciones de la Edificación.

Art. 242(*).- Condiciones de Uso.

ANEXO: Relación de edificios protegidos en la presente Modificación

CAPITULO 8ºbis: Ordenanzas de protección de edificios y calles.

CAPITULO 9º: O.A. Ordenación Abierta

Art. 243.- Definición.

Art. 244(*).- Estudio de Detalle.

Art. 245(*).- Condiciones de Edificación.

Art. 246(*).- Condiciones de uso.

CAPITULO 10º: IND. Industria

Art. 247(*).- IND.1 Industria Escaparate.

Art. 248(*).- Condiciones de la Edificación.

Art. 249(*).- Condiciones de Uso.

Art. 250.- IND.2. Industria Ligera y Servicios.

Art. 251(*).- Condiciones de la Edificación.

Art. 252(*).- Condiciones de Uso.

Art. 253.- IND.3. Industria Media y Grande.

Art. 254(*).- Condiciones de la Edificación.

Art. 255.- Condiciones de Uso.

CAPITULO 11º: C.O. Comercial

Art. 256.- Definición.

Art. 257(*).- Condiciones de Edificación.

Art. 258(*).- Condiciones de uso.

CAPITULO 12º: H. Hotelera

Art. 259(*).- Definición.

Art. 260(*).- Ordenanza Hotelera H1.

Art. 261(*).- Ordenanza Hotelera H2.

Art. 262(*).- Calificación Provisional Clasificación Turística.

Art. 262.Bis(*).- Condiciones de Uso.

CAPITULO 13º: O.S. Ordenación Singular

Art. 263.- Definición.

Art. 264.- Condiciones de Edificación.

Art. 265.- Condiciones de uso.

Art. 266.- Relación de "Ordenaciones Singulares" (O.S) existentes incluidas en la calificación de este Plan General.
((*)Solo en lo referente a OS(AN-2)

TITULO VII: NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPITULO 1º: Determinaciones sobre el suelo urbanizable programado

Art. 267.- Definición y ámbito.

Art. 268.- Determinaciones.

Art. 269.- Zonificación de usos globales e intensidad.

Art. 270(*).- Regulación de la Ordenación y Edificación.

Art. 271.- Edificabilidad y usos.

Art. 272(*).- Vialidad y aparcamientos.

Art. 273.- Reserva de áreas libres y equipamientos públicos.

Art. 274.- Características mínimas de los servicios.

Art. 275.- Aprovechamiento medio.

Art. 276(*).- Obligatoriedad de determinadas obras de conexión.

Art. 277.- Programación.

Art. 278.- Plan de Etapas.

CAPITULO 2º: Suelo urbanizable programado en régimen transitorio

Art. 279.- Definición.

Art. 280.- Determinaciones sobre el suelo en régimen transitorio.

Art. 281.- Régimen Jurídico.

TITULO VIII: NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CAPITULO 1º: Determinaciones Generales del Suelo Urbanizable no Programado

Art. 282.- Definición.

Art. 283.- Sujeción al Plan Parcial.

Art. 284.- Magnitud mínima de la Actuación.

Art. 285.- Usos, intensidad y grado de compatibilidad. ((#) Anulado.)

Art. 286.- Gestión de los suelos de Sistema General.

Art. 287.- Reservas para dotaciones, servicios y equipamientos.

Art. 288.- Determinación del aprovechamiento medio.

Art. 289.- Urbanización.

Art. 290.- Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos.

Art. 291.- Limitaciones del suelo urbanizable no programado.

Art. 292.- Conservación de la obra de urbanización y dotaciones.

TITULO IX: NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1º: Determinaciones Generales del Suelo no Urbanizable

Art. 293.- Definición. ((#) Anulado.)

Art. 294.- Desarrollo. ((#) Anulado.)

Art. 295.- Tipos de suelo no urbanizable. ((#) Anulado.)

Art. 296.- Adaptación de las construcciones al ambiente rural. ((#) Anulado.)

Art. 297.- Parcelación. ((#) Anulado.)

Art. 298.- Núcleo de Población. ((#) Anulado.)

Art. 299.- Planeamiento Especial. ((#) Anulado.)

Art. 300.- Plan Especial de San Pedro. ((#) Anulado.)

Art. 301.- Plan Especial Los Molineros. ((#) Anulado.)

CAPITULO 2º: Suelo no Urbanizable Común

Art. 302.- Definición. ((#) Anulado.)

Art. 303.- Construcciones autorizadas. ((#) Anulado.)

Art. 304.- Condiciones de edificación. ((#) Anulado.)

Art. 305(*).- Condiciones de Uso.

CAPITULO 3º: Suelo no Urbanizable Agrícola de regadío

Art. 306.- Definición.

Art. 307.- Condiciones de Edificación.

Art. 308(*).- Condiciones de Uso.

Art. 309.- Condiciones de la vivienda familiar.

CAPITULO 4º: Suelo no Urbanizable forestal

Art. 310.- Definición.

Art. 311.- Condiciones de edificación.

Art. 312(*).- Condiciones de Uso.

CAPITULO 5º: Suelo Urbanizable Protegido

Art. 313.- Definición.

Art. 314.- Condiciones de uso y edificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA(*)- Edificios e instalaciones Fuera de Ordenación.

SEGUNDA.

TERCERA(*).

TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN JURIDICO

Art. 1.- Definición, naturaleza y ámbito.

El presente Plan General de Ordenación Urbana, como instrumento de ordenación integral del territorio, establece la ordenación urbanística del Término Municipal de Marbella en su totalidad, mediante la clasificación y la calificación del suelo, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general del territorio y el programa para su desarrollo y ejecución.

¹Este Plan General es el resultado de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Marbella, aprobado en noviembre de 1.968 y de la adaptación a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, según reclama la Disposición Transitoria Primera de dicho cuerpo legal.

Art. 2.- Vigencia.

El Plan General entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva; a partir de esa fecha mantendrá vigencia indefinida en tanto no se acuerde su revisión.

Art. 3.- Efectos de la aprobación.

La aprobación definitiva del Plan General comportará los siguientes efectos:

- 1.- Publicidad: Lo que conlleva el derecho de todo ciudadano de examinar su documentación, en ejemplar debidamente autorizado y en el lugar designado por el Ayuntamiento, y obtener informe por escrito sobre cualquiera de sus determinaciones.
- 2.- Obligatoriedad: Lo que lleva aparejado el cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás órganos de la Administración como para los particulares.
- 3.- Ejecutoriedad: Lo que implica facultad para emprender la realización de las obras que en el Plan están previstas, la declaración de utilidad pública de las mismas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que fuese necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

Art. 4.- Revisión.

Se entiende por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

El Plan General deberá ser revisado a los ocho años de su aprobación definitiva y, en cualquier caso, siempre que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- Al aprobarse un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al Término Municipal y en la medida en que las determinaciones del Plan General se vean afectados por los de aquel instrumento de ordenación supramunicipal.
- Cuando la tasa de crecimiento demográfica, al finalizar el primer cuatrienio difiera en un 20%, por exceso o defecto, de las previsiones del Plan a este respecto y en relación con ello cuando el ritmo de viviendas autorizadas por concesión de licencias urbanísticas difiera en igual proporción con la media de los últimos cinco años y siempre que tanto una u otra circunstancia no pueda ser corregida con la simple revisión cuatrienal del Programa de Actuación.
- Cuando no se ejecuten en plazo aquellos elementos fundamentales de la estructura general condicionantes de la ordenación del territorio. En particular si el retraso de la ejecución o inejecución afecta al Sistema General viario SG-C-2 "variante" o a la definitiva implantación de las estaciones depuradoras conectadas con el sistema de saneamiento integral.

¹ El segundo párrafo del artículo 1 ha sido modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 1, pág. 102 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

- En último término, si se optare durante la vigencia del Plan por la construcción de un ferrocarril, tren elevado o medio de transporte similar.

Art. 5.- ²Modificación.

Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el párrafo anterior ni en el artículo 37 de la LOUA se entenderá como modificación y se acomodará a las reglas establecidas en los artículos 36 y siguientes de la misma Ley.

El Proyecto de Modificación de Elementos deberá inexcusablemente justificar la reforma propuesta así como acreditar el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos del Plan General que se modifica.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Art. 6.- Revisión del Programa de Actuación.

Sin perjuicio de lo expresado en el artículo anterior, el Ayuntamiento procederá a la revisión del programa de Actuación del Plan General cada cuatro años de conformidad con lo establecido en el art. 48 de la Ley del Suelo.

En esta revisión cuatrienal del Programa únicamente podrá programarse suelo que tuviera la condición de no programado en el supuesto de que los planes parciales que representen al menos las tres cuartas partes de los sectores correspondientes al primer cuatrienio, hayan sido efectivamente formalizados y se encuentren en estado de ejecución material de sus previsiones.

Art. 7.- Documentación e interpretación.

1.- Componen el Plan General los siguientes documentos:

- a) Las presentes Normas Urbanísticas.
- b) La Memoria.
- c) El Programa de Actuación.
- d) El Estudio Económico-Financiero.
- e) Los Planos de Ordenación, que a su vez se denominan y grafían del siguiente modo:

PLANO	DENOMINACION	ESCALA	Nº HOJAS
A	Clasificación	1:10.000	9
B	Estructura General	1:10.000	9
C	Gestión	1:10.000	9
D	Gestión	1: 5.000	26
E	Calificación	1: 5.000	26
F	Calificación núcleos urbanos	1: 2.000	16
G	Gestión núcleos urbanos	1:2.000	16
H	Alineaciones y rasantes	1:2.000	72
I1	Infraestructura Saneamiento	1:10.000	9
I2	Infraestructura Agua	1:10.000	9
I3	Infraestructura Electricidad y Alumbrado	1:10.000	9
J1	Infraestructura Saneamiento San Pedro	1:2.000	16
J2	Infraestructura Agua San Pedro	1:2.000	16
J3	Infraestructura Electricidad y Alumbrado San Pedro	1:2.000	16
J4	Infraestructura Saneamiento Marbella	1:2.000	16

² Texto sustituido según determinaciones de la Disposición Derogatoria Única del Anexo a las Normas Urbanísticas del Documento de ADP a la LOUA del PGOU '86, definitivamente aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 27/07/18. (B.O.P. Nº 197 de 11/10/18).

J5	Infraestructura Agua Marbella	1:2.000	16
J6	Infraestructura Electricidad y Alumbrado Marbella	1:2.000	16
K	Estructura viaria y jerarquía	1:5.000	26

2.- Los demás documentos que componen el Plan General tienen un carácter complementario de los ya enunciados.

3.- De existir discrepancias entre los distintos documentos del Plan General se otorgará primacía a las Normas Urbanísticas sobre cualquier otro documento y al texto escrito sobre el plano. Las discrepancias entre estos últimos se solventarán dando prioridad al de mayor escala sobre el de menor. En todo caso, en los supuestos de imprecisión o discrepancia prevalecerá la solución más favorable a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

4.- ³Los datos relativos a las superficies de las Unidades y Polígonos de Actuación, Sectores de Planeamiento y áreas de Suelo Urbanizable No Programado y, en general, de cuantos ámbitos delimite el Plan General son aproximados habida cuenta que los mismos son el resultado de una medición realizada sobre base cartográfica a E 1:2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro del ámbito referido, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo de las determinaciones del Plan General podrá corregir el dato de la superficie aumentándolo o disminuyéndolo según los casos, mediante la documentación justificativa necesaria, al que se aplicará el índice de edificabilidad y densidad definido en la ficha de características correspondiente.

Art. 8.- Régimen Urbanístico del Suelo.

El régimen urbanístico del territorio comprendido en el Término Municipal, a tenor de lo previsto en el art. 12 de la Ley del Suelo, queda definido a través de la clasificación del suelo, la definición de los sistemas generales, la calificación del suelo con la división de zonas y el señalamiento de las medidas de protección de todo signo que deba contemplar.

A tal efecto el territorio ordenado por el Plan General se clasifica en suelo urbano, urbanizable en sus dos categorías y no urbanizable. Es de destacar, dentro de la citada clasificación, la del suelo urbanizable en régimen transitorio, variedad del suelo urbanizable programado pero que, en virtud de la doble circunstancia de proceder de planeamiento parcial aprobado en estado de ejecución material y de su adecuación a la ordenación establecida por este Plan General, es objeto de un régimen específico cuyo desarrollo se contempla en el Título VII.

Los sistemas generales son el conjunto de suelos destinados a uso público que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal y que tienen por objeto dotar a éste de los necesarios elementos de comunicación, equipo urbano y espacios libres, además de atender a la prestación de los servicios básicos de las restantes actividades que soporta el término.

Mediante la calificación el Plan General establece las distintas zonas, esto es: delimita los suelos sometidos a un régimen uniforme en atención a los usos previstos y a la intensidad de los mismos. Dentro de cada zona, a su vez, pueden existir una o más subzonas diferenciadas entre sí y respecto de la zona por el valor de algunos de los parámetros de la ordenación y edificación.

En último término este Plan General contempla un conjunto de medidas tendentes a la protección del medio ambiente y el paisaje así como conjuntos urbanos y restos arqueológicos que definen, igualmente en unión de lo arriba expresado, el régimen urbanístico del suelo del Término Municipal de Marbella.

3 El apartado 4 del artículo 7 ha sido modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 7.4, pág. 102 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente modificado en el documento de 2ªModificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

CAPÍTULO 2.- DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Art. 9.- Competencias.

El desarrollo y el Plan General, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos que procedan en función de la clase de suelo y de los objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento de Marbella. Todo ello, sin perjuicio de las actuaciones del Estado en la esfera de sus competencias y de la actividad de los particulares en los términos expresados en la Ley.

Los particulares podrán participar en el desarrollo de las previsiones del Plan General redactando Planes y Proyectos de iniciativa particular. El Ayuntamiento facilitará a las corporaciones, asociaciones y particulares su participación en los procesos de formulación, tramitación y gestión del planeamiento.

Art. 10.- El Programa de Actuación.

El Programa de Actuación del Plan General es un documento de carácter normativo complementario de las presentes Normas que tiene por objeto: la fijación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo del Plan, la determinación de las previsiones respecto a la realización de los sistemas generales, la señalización de las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el suelo urbanizable programado y el establecimiento de los plazos a que han de ajustarse las actuaciones en suelo urbano.

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse en orden a la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General, estarán sujetos al orden, prioridad y términos establecidos en el Programa de Actuación.

⁴El incumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación facultará a la Administración actuante, a la vista de interés urbanístico en presencia, a elegir cualquiera de las siguientes opciones: formular directamente el planeamiento que proceda determinando el sistema de actuación aplicable; expropiar los terrenos, para lo cual el citado incumplimiento es título suficiente que habilita tal conducta; a dejar fuera del Programa de Actuación el suelo que con anterioridad hubiese tenido la consideración de programado, y a revisar la calificación urbanística del suelo urbano, pudiendo minorar como consecuencia de la misma, el aprovechamiento otorgado, siempre que este incumplimiento no sea imputable a la Administración.

En ningún caso la desprogramación o recalificación de suelo que obedezca a incumplimiento del programa podrá conferir derecho alguno de indemnización en favor del titular o titulares jurídicos del suelo, siempre que este incumplimiento no sea imputable a la Administración.

Art. 11.- El desarrollo según las categorías de suelo.

1.- En suelo urbano, salvo el suelo objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, las determinaciones y previsiones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata, sin perjuicio de que en algunos supuestos, que se corresponden con los polígonos de actuación, actuaciones aisladas, se exija la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización u otro instrumento de planeamiento y de las operaciones de reparcelación o compensación, según los casos, para la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

2.- El suelo urbanizable programado del Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales. Este tipo de suelo estará sujeto a la limitación de no realizar en él obras o construcciones de ningún tipo, a excepción de las reguladas en los artículos 17.2 y 58 de la Ley del Suelo, hasta que se apruebe de modo definitivo el correspondiente Plan Parcial.

3.- El suelo urbanizable no programado se incorporará al proceso de urbanización y desarrollará al Plan General a través de la formulación de los Programas de Actuación Urbanística y de los Planes Parciales subsiguientes. Este tipo de suelo, en tanto no sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística, estará sujeto a las limitaciones del artículo 85 de la Ley del Suelo y a las que resulten del presente Plan.

4.- Las determinaciones del Plan General en suelo no urbanizable serán de aplicación directa e inmediata. No obstante, podrán formularse Planes Especiales, sobre la base de las determinaciones del Plan General, que tendrán por objeto alguna de las siguientes finalidades:

- a) Protección del paisaje, del medio ambiente y de los elementos naturales.

⁴ Los párrafos tercero y cuarto de este artículo 10 han sido modificados conforme al contenido del Anexo 2, art. 10, pág. 114 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Que a su vez provienen del Expediente de Cumplimiento, apartado cuarto, punto 5º de la Resolución del Consejero de 03/06/86 que se cumplimenta.

- b) Protección de las vías de comunicación.
- c) Protección de los bienes culturales radicados en este suelo.
- d) Protección de los espacios agrícolas y forestales.
- e) La mejora del medio rural.
- f) La ejecución de los sistemas generales localizados en este tipo de suelo.

Art. 12.- Desarrollo de los sistemas generales.

La ejecución de los sistemas generales requiere el previo desarrollo de las determinaciones del Plan General al respecto mediante la formulación de Planes Especiales o de los Planes Parciales del sector o sectores con el que estuviesen relacionados o incluidos, salvo que dichas determinaciones tuvieren el grado de precisión suficiente de forma que permite eximir de tal requisito.

El planeamiento especial podrá regular cualquiera de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio definida por los sistemas generales contemplados en este Plan.

Art. 13.- Programas de Actuación Urbanística.

1.- El Programa de Actuación Urbanística es el instrumento de planeamiento que, en desarrollo de las previsiones del Plan General, se formula para la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, produciendo además el efecto de convertir en suelo programado el que antes de su aprobación no ostentaba esa condición.

2.- Los Programas de Actuación Urbanística se formularán para la ordenación de unidades urbanísticas integradas según son estas definidas en el art. 71 del Reglamento de Planeamiento, respetando las determinaciones de carácter general y global propuestas por el presente Plan para el área del territorio en que la unidad urbanística se asienta.

3.- La ejecución de las previsiones del Plan en suelo urbanizable no programado se acomodará a las siguientes reglas:

a)⁵ La Administración Local de oficio o a instancia de parte podrá acordar, que parte de este suelo se incorpore al proceso de urbanización a través de la formulación de uno o varios Programas de Actuación Urbanística.

b) En el mismo acuerdo se decidirá si la formulación del PAU se realizará directamente por la propia Administración, en cuyo caso la ejecución podrá también corresponderle o ser adjudicada por concurso, o si por el contrario se realiza por concurso previa aprobación de sus bases; en este supuesto la ejecución corresponderá al adjudicatario.

c) Formalizado el Programa de Actuación Urbanística, la ejecución del mismo procederá a través de la redacción de los correspondientes Planes Parciales, cuya ejecución se ajustará a lo ya expresado para el suelo urbanizable programado, con la particularidad de que con la aprobación del P.A.U. habrá de tramitarse conjuntamente el Plan Parcial de la primera etapa o, en su caso, el de la única etapa que resulte prevista en el programa.

4.- Dichos instrumentos de planeamiento contendrán la documentación prevenida en los artículos 16 de la Ley del Suelo y 72 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y demás que resulte conveniente para el adecuado desarrollo de la unidad urbanística de que se trate.

Art. 14.- Planes Especiales de Reforma Interior.

En suelo urbano y en las zonas delimitadas por el Plan General, se redactarán Planes Especiales que tendrán por objeto algunas de las finalidades previstas en el artículo 23 de la Ley del Suelo y las que de forma particularizada señala el presente Plan General.

Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquél, lo que se acreditará con un estudio justificativo de la necesidad o conveniencia de su formulación, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

⁵ El apartado 3.a) del artículo 13 ha sido modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 13.3.a), pág. 102 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

Los Planes Especiales de Reforma Interior comprenderán los documentos y determinaciones exigidos por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

Art. 15.- Planes Parciales.

1.- El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre suelo urbanizable programado y de las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanística, se realizará mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

2.- Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias y, además, como mínimo los siguientes:

a) El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá coincidir con la superficie del sector delimitado por el Plan General y su ejecución se realizará en uno o varios polígonos.

b) Zonificación pormenorizada del ámbito de aplicación de la ordenanza u ordenanzas reguladoras de la edificación, así como de las correspondientes subzonas de entre las definidas en la ficha de características del sector de planeamiento de que se trate. A tal efecto, dicha zonificación podrá aplicar toda la variedad de subzonas más restrictivas de la zona propuesta por el Plan General, como con detalle se expresa en el artículo 270 de estas Normas. En todo caso, la zonificación resultante habrá de respetar inexcusablemente todos y cada uno de los parámetros de la ordenanza elegida, según ésta viene configurada en el Título.

c) Delimitación del polígono o polígonos y del sistema o sistemas de actuación aplicables. Estas determinaciones podrán ser, no obstante, modificadas mediante el procedimiento previsto en los artículos 118 y 119 de la Ley del Suelo.

d) El Plan General confiere un carácter indicativo a la ordenación territorial propuesta para el suelo urbanizable por lo que los Planes Parciales podrán asumir o proponer libremente su modificación, asegurando en todo caso la continuidad viaria y la coherencia de trazado con los sectores colindantes y con el Sistema General de comunicaciones previsto en el Plan. Sin embargo, tendrán carácter vinculante aquellos elementos de la ordenación territorial que expresamente determine la ficha de características del sector de planeamiento de que se trate.

3.- Los Planes Parciales comprenderán los documentos señalados en el artículo 13.3 de la Ley del Suelo y referidos del artículo 57 al 63 del Reglamento de Planeamiento.

4.- Los Planes Parciales situados sobre sectores a los que el Plan General determina un aprovechamiento medio superior al medio de la totalidad del suelo urbanizable programado, deberán contener forzosamente su división en polígonos y además especificar la cuantía del exceso de aprovechamiento e indicar los espacios de sistema general adscribibles al citado exceso, a los efectos de la compensación correspondiente, de acuerdo con lo previsto en los artículos 50 y 51 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5.- Los Planes Especiales de iniciativa particular deberán contener, además de las generales, las determinaciones que señala el art. 46 del Reglamento de Planeamiento y su documentación deberá ser completada con lo establecido en el art. 64 de la citada norma reglamentaria.

6.- Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener, además de las generales, previsiones en orden a la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

Art. 16.- Plan de Etapas.

La documentación de los Planes Parciales y los Planes Especiales de Reforma Interior que lo requieran según la Ley, será completada con el Plan de Etapas que regulará el desarrollo ordenado de las obras de urbanización y edificación, según orden de prioridades, y una previsión temporal.

El Plan de Etapas determinará el plazo máximo de la ejecución de las obras de urbanización de los diferentes polígonos y el orden de ejecución de éstos. El Plan de Etapas de los Planes Parciales no podrá prever un plazo superior a ocho años para la completa realización de la urbanización. Para los Planes Especiales de Reforma Interior ese plazo máximo se fija en diez años, si bien por motivos de la importancia o envergadura de la situación o por razón de los medios disponibles, podrá ser ampliado.

El incumplimiento del Plan de Etapas dará lugar a las consecuencias previstas en la legislación urbanística.

Art. 17.- ⁶Estudios de Detalle.

Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones del Plan General sobre suelo urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguna de las finalidades previstas en el art. 14 de la Ley del Suelo. Estarán sujetos, en cuanto documentos de planeamiento de rango menor, a las limitaciones que en el citado artículo se expresan, no pudiendo originar en ningún supuesto disminución de la medida de los viales o superficie de las zonas de equipamiento, ni suponer aumento de edificabilidad para la zona.

Al Estudio de Detalle se acompañará la documentación legal y reglamentaria pertinente.

Art. 18.- Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento de Marbella, de conformidad con las prescripciones del Plan General sobre las distintas categorías del suelo, podrá implantar el documento denominado Cédula Urbanística, que contendrá las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el Término Municipal.

Este documento habrá de precisar las circunstancias exigidas en el art. 168 del Reglamento de Planeamiento.

⁶ Este artículo 17 ha sido redactado conforme al contenido del Anexo 2, art. 17, pág. 114 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Que a su vez provienen del Expediente de Cumplimiento, apartado cuarto, punto 5º de la Resolución del Consejero de 03/06/86 que se cumplimenta.

CAPÍTULO 3.- DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES

Art. 19.- ⁷Actos sujetos a licencia.

Art. 20.- ⁸Actos del Estado o de entidades de derecho público.

Art. 21.- ⁹Carácter reglado.

Art. 22.- ¹⁰Caducidad de las licencias.

Art. 23.- ¹¹Licencia condicionada a completar la urbanización.

Art. 24.- ¹²Plazos y suspensión del cómputo.

Art. 25.- ¹³Requisitos comunes a las solicitudes de licencia.

Art. 26.- ¹⁴Licencia de Parcelación.

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos, que en el caso de la memoria y planos será por triplicado:

- a) Memoria, en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- b) ¹⁵Copia de Documentación gráfica en soporte digital y en formato CAD (DWG o SAPE) todo ello georreferenciado en coordenadas UTM-ETRS-89.
- c) ¹⁶ Nota Simple expedida por el Registro de la Propiedad y Ficha Catastral de las parcelas, ambas actualizadas.
- d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
- e) Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los linderos de la finca, y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.
- f) Plano de Parcelación a la misma escala, con expresión de denominación, linderos y cuadro de superficie de las parcelas.

Art. 27.- ¹⁷Licencia de obras de urbanización.

7 Artículo derogado según determinaciones de la Disposición Derogatoria Única del Anexo a las NNUU del Documento de ADP a la LOUA del PGOU'86, definitivamente aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 27/07/18. (B.O.P. Nº 197 de 11/10/18). En sustitución de su contenido serán de aplicación directa las determinaciones del Título VI de la LISTA.

8 Ídem Nota nº 7.

9 Ídem Nota nº 7.

10 Ídem Nota nº 7.

11 Ídem Nota nº 7.

12 Ídem Nota nº 7.

13 Ídem Nota nº 7.

14 Artículo Vigente según Criterio Interpretativo 06/2018 de la DGUV, de 24/10/2018, sobre aplicación de la Disposición Derogatoria Única del Anexo a las NNUU del Documento de ADP a la LOUA del PGOU'86 (Pl. 27/07/18.; BOP nº 197 de 11/10/18). Modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

15 El apartado b) del artículo 26 ha sido modificado conforme al contenido del documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

16 El apartado c) del artículo 26 fue modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 26.c, pág. 102 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente ha sido modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

Art. 28.- ¹⁸Licencias para movimiento de tierras.

Art. 29.- ¹⁹Licencia de Obra Mayor.

Art. 30.- ²⁰Licencia de Modificación de Uso.

Art. 31.- ²¹Licencia de demolición.

Art. 32.- ²²Licencia de apertura: Calificación de actividades.

Los procedimientos para calificar ambientalmente las actividades sometidas a Calificación Ambiental se ajustarán al trámite establecido en las distintas normas ambientales que les sean de aplicación.

Art. 33.- ²³Licencia de apertura: Documentación.

Los procedimientos para el otorgamiento de Licencias de Apertura se ajustarán a las Ordenanzas municipales y a las normas sectoriales que le sean de aplicación.

Art. 34.- ²⁴Licencia de obra menor.

Art. 35.- ²⁵Licencia de extracción de áridos.

17 Artículo derogado según determinaciones de la Disposición Derogatoria Única del Anexo a las NNUU del Documento de ADP a la LOUA del PGOU'86, definitivamente aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 27/07/18. (B.O.P. Nº 197 de 11/10/18). En sustitución de su contenido serán de aplicación directa las determinaciones de la LISTA.

18 Ídem Nota nº 17.

19 Ídem Nota nº 17.

20 Ídem Nota nº 17.

21 Ídem Nota nº 17.

22 Artículo vigente según Criterio Interpretativo 06/2018 de la DGV, de 24/10/2018, sobre aplicación de la Disposición Derogatoria Única del Anexo a las NNUU del Documento de ADP a la LOUA del PGOU'86 (Pl. 27/07/18.; BOP nº 197 de 11/10/18). Modificado según documento de Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 16/05/2018; BOP nº 127 de 03/07/2018).

23 Artículo vigente según Criterio Interpretativo 06/2018 de la DGV, de 24/10/2018, sobre aplicación de la Disposición Derogatoria Única del Anexo a las NNUU del Documento de ADP a la LOUA del PGOU'86 (Pl. 27/07/18.; BOP nº 197 de 11/10/18). Modificado según documento de Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 16/05/2018; BOP nº 127 de 03/07/2018).

24 Ídem Nota nº 17.

25 Ídem Nota nº 17.

TÍTULO II: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN²⁶

CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Artículo 36: Definición.

SECCIÓN 1: DEL MEDIO URBANO

Artículo 37: Regulación de la publicidad en los edificios

Artículo 38: Conservación de terrenos no edificados y solares.

Artículo 39: Seguridad y decoro de edificios y construcciones.

Artículo 40: Instalaciones en la vía pública.

Artículo 41: Cementerio de vehículos.

Artículo 42: Protección del medio urbano.

Artículo 43: Edificios protegidos.

Artículo 44: Plan Especial de protección del medio urbano y del patrimonio edificado.

SECCIÓN 2: DEL PAISAJE Y MEDIO NATURAL

Artículo 45: Proyección y ejecución de nuevas redes viarias.

Artículo 46: Elementos publicitarios en carreteras.

Artículo 47: Protección de arbolado.

Artículo 48: Sujeción a previa licencia y catálogo de especies.

Artículo 49: Zonas arboladas en suelo urbanizable.

Artículo 50: Condiciones de la edificación en zona arbolada.

Artículo 51: Zona de protección de cursos fluviales.

SECCIÓN 3: DEL MEDIO LITORAL

Artículo 52: Medidas de protección del medio litoral.

Artículo 53: Ordenación y protección de playas y zonas marítimo-terrestres.

Artículo 54: Condiciones de edificación de los restaurantes de playa.

Artículo 55: Puertos deportivos.

Artículo 56: Protección del paisaje abierto y natural.

Artículo 57: Accesos regulares a playa.

Artículo 58: Aparcamientos vinculados a playa.

Artículo 59: Plan de ordenación de playas.

SECCIÓN 4: DE LOS BIENES CULTURALES

Artículo 60: Protección de los bienes culturales.

Artículo 61: Zona de protección arqueológica.

²⁶ Este título queda estructurado conforme a lo indicado en el Informe 2, Título II, pág. 102 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

Art. 36.- Definición.

Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en diferentes apartados de estas Normas Urbanísticas, serán de obligado cumplimiento en el ámbito completo del Término Municipal de Marbella las Normas Generales de protección que, referidas al medio urbano, paisaje natural, cauces fluviales, medio litoral y zona de restos o yacimientos arqueológicos, se contienen en este capítulo.

²⁷Las citadas medidas constituyen en su conjunto una serie de determinaciones urbanísticas formuladas por razones de seguridad, salubridad y estética de un lado, y de defensa del patrimonio natural o cultural de otro que habrán de ser observadas por todas aquellas personas físicas o jurídicas, de naturaleza pública o privada, en la redacción o formulación del planeamiento o en el ejercicio de actos de edificación y uso del Suelo.

SECCION 1: DEL MEDIO URBANO

Art. 37.- Regulación de la publicidad de los edificios.

Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios, se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y por ello su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, están sujetas a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de instalación donde se manifiesten sus características técnicas de forma que el Organismo que haya de otorgarla pueda conocer con precisión la actuación pretendida y se garantice, en cualquier caso, su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada.

Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios, así como aquellos que, situados en fachada, no cumplan las determinaciones que para los "elementos salientes de edificación: anuncios" se fijan en las Normas Regulatoras de la edificación.

Art. 38.- ²⁸Conservación de Terrenos no edificados y Solares.

1.- Los propietarios de terrenos y urbanizaciones habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2.- Los solares ubicados en zonas calificadas con las ordenanzas Núcleo Popular (NP), Centro (C) y Manzana Cerrada (MC) mientras permanezcan ineditados deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m. de altura, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se den comienzo a las obras.

3.- Asimismo, el resto de solares mientras permanezcan ineditados deberán vallarse en todo su perímetro con elementos diáfanos de altura igual a 2,00 m.

4.- En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

- a. Zonas verdes, incluyendo la posibilidad de disponer de mobiliario urbano definido en el art. 94 para el correcto funcionamiento de dichos espacios.
- b. Cultural y Deportivo.
- c. Establecimientos recreativos infantiles incluidos en la categoría de actividades recreativas especiales, con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- d. Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.
- e. Aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados anteriormente.

Con las siguientes condiciones:

- Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas anteriormente.

²⁷ El segundo párrafo de este artículo 36 ha sido modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 36, pág. 103 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

²⁸ Artículo reestructurado e incluidos nuevos apartados 3 y 4 según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

- La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
- Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art. 39.- Seguridad y decoro de edificios y construcciones.

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el Término Municipal deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Con fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:

- a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
- b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachada.
- c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

Por motivos estéticos o por interés público, el Ayuntamiento podrá imponer además la ejecución de obras consistentes en la conservación o reforma de fachadas o espacios visibles de la vía pública, sin que previamente estén incluidas en Plan alguno.

Art. 40.- Instalaciones en la vía pública.

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos permanentes en los espacios públicos. Estas sólo podrán construirse en los casos en que el Excmo. Ayuntamiento expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional y deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros y cubriciones con el sistema exclusivo de toldetas móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por las toldetas, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente.

Se fija el plazo de un año desde la aprobación definitiva de este Plan General para que los espacios ocupados en paseos y plazas públicas que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de licencia municipal, se adapten a la presente normativa.

Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

Art. 41.- ²⁹ Centros autorizados de tratamientos de vehículos al final de su vida útil.

En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los usos, se permite el establecimiento de centros autorizados de tratamientos de vehículos al final de su vida útil, estos no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán con tapia de obra de fábrica y a ser posible se dotarán de pantallas vegetales protectoras.

La misma medida se aplicará a aquellas actividades análogas a la contemplada en este precepto, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

Art. 42.- ³⁰ Protección del medio urbano y Art. 43.- Edificios protegidos.

²⁹ Este artículo 41 se corresponde con el artículo nº 43 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP. Posteriormente modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

³⁰ Estos artículos 42 y 43 se corresponden con los artículos 56 y 57 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP. Ahora bien, conforme al Anexo 2, página 114 del mismo BOP —que recoge lo establecido en el Expediente de Cumplimiento, apartado cuarto, punto 5º de la Resolución del Consejero de 03/06/86 que se cumplimenta—, estos artículos, junto con el Capítulo VIII Bis, incluido a su vez en el Informe 3 del BOP, quedan unificados en un único artículo con la redacción indicada. Posteriormente modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

El P.G.O. propone la redacción de un Plan Especial de Protección del Medio Urbano referido a la zona C-1, correspondiente al casco histórico y al ensanche histórico del núcleo de Marbella.

El objetivo fundamental de este P.E. es la protección de edificios, conjuntos edificatorios y espacios públicos o privados, elaborando para ello un catálogo detallado, en función de sus valores histórico-artísticos ambientales, estéticos y arquitectónicos, y de su consideración como componentes especialmente significativos del paisaje urbano.

Hasta tanto se apruebe dicho Plan Especial se aplicarán las condiciones de protección que se determinan en el art. 240 de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 44. ³¹Plan Especial de Protección del medio urbano y del patrimonio edificado.

Como desarrollo de este P.G. se redactará un Plan Especial con carácter de catálogo que abarcará todo el Término Municipal y determinará los edificios, conjuntos, calles, plazas o zonas sometidas a protección, pudiendo establecer distintos niveles en la misma, en función de las características de aquellos. Asimismo desarrollará una normativa específica respecto a todos aquellos aspectos cuya regulación es importante en aras de tal protección.

- Usos.
- Porcentaje de usos comerciales o terciarios en relación a los que se propongan en un edificio.
- Fachadas.
- Rótulos publicitarios.
- Aparcamientos.
- Tratamiento del entorno de los edificios protegidos.

Dicho Plan Especial podrá extenderse, de conformidad con la normativa sectorial específica, a regular y establecer medidas de protección, conservación y mejora de los bienes culturales, monumentos y restos arqueológicos, que se citan en este capítulo y que pormenorizadamente se acompañan en el informe arqueológico unido a la memoria de este Plan General.

³²El Plan Especial podrá subdividirse en aras de una mayor agilidad en zonas de actuación. En este sentido debería procederse a la elaboración de tal planeamiento con carácter prioritario en las zonas siguientes:

- a) Zona con Ordenanza "C" tanto en Marbella como en S. Pedro de Alcántara.
- b) Zona calificada "NP-1" correspondiente al Barrio y las Peñuelas.

³³El PGO propone la redacción de un Plan Especial de Protección del medio urbano referido la zona C-1, correspondiente al casco histórico y al ensanche histórico del núcleo de Marbella. El objetivo fundamental de este PE es la protección de edificios, conjuntos edificatorios y espacios públicos o privados, elaborando para ello un catálogo detallado, en función de sus valores histórico-artísticos ambientales, estéticos y arquitectónicos y, de su consideración como componentes especialmente significativos del paisaje urbano.

³⁴ Hasta tanto se apruebe dicho Plan Especial serán de aplicación las normas urbanísticas recogidas en el Capítulo 8. Zona Centro, del Título VI, relativo a las Normas del Suelo Urbano, que sólo afectan al centro histórico de Marbella. Asimismo, será de aplicación la Ordenanza Municipal de Edificación por la que se establecen las normas estéticas para los edificios del Centro Histórico de Marbella recogida como Anexo I, u ordenanza que las sustituya.

En caso de abandono y/o evidente deterioro de un edificio de los protegidos por la presente Modificación, previo aviso a la propiedad para que solucione esta situación en plazo límite de seis meses, la Administración podrá proceder a su expropiación en los términos previstos por la Ley.

A los efectos de esta norma, se entiende por abandono o evidente deterioro de los edificios protegidos el incumplimiento del deber de conservación sancionado en los arts. 155 al 159 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en su caso, en la legislación del Patrimonio Histórico, estatal y andaluza.

³¹ Este artículo 44 se corresponde con el artículo nº 60 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP.

³² Este párrafo del artículo 44 ha sido añadido conforme al contenido del Informe 2, art. 60, pág 103 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86

³³ Los siguientes párrafos de este artículo 44 se han añadido conforme a la Modificación de las Normas Urbanísticas para las zonas calificadas C-1 y Normativa Cautelar complementaria del Centro Histórico de Marbella, Expte. MPGOU 69/07 aprobado definitivamente el 26/03/2007 y publicado en el BOJA nº 70 de 10/04/07.

³⁴ Modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

SECCION 2: DEL PAISAJE Y MEDIO NATURAL

Art. 45. ³⁵Proyección y ejecución de nuevas redes viarias

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidades de las obras se haya perdido o deteriorado.

Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluye incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

En los tramos de carreteras o caminos que quedasen fuera de uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y su vegetación.

Art. 46. ³⁶Elementos publicitarios en carreteras.

La instalación de elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación que requerirá previa licencia municipal, habrán de cumplir las condiciones fijadas en las Normas Reguladoras de los sistemas, Sistema Viario, en cuanto a su posición.

³⁷No se permitirá que estos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., ni que constituyan por su tamaño, color o posición un atentado al medio natural. En ningún caso se podrá fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas.

Art. 47. ³⁸Protección de arbolado.

El arbolado y las masas forestales constituyen, entre otros, uno de los elementos básicos configuradores del paisaje urbano de Marbella. En razón a tal es preciso dictar una serie de normas que aseguren la pervivencia de dicho paisaje y a su vez permita su compatibilidad con el ejercicio del derecho a edificar propio de todo suelo con destino urbano. Parte de esta normativa se corresponde con la Ordenanzas de Uso y Protección de Zonas Ajardinadas y Arbolado, infracciones y sanciones del Municipio de Marbella, cuyas determinaciones deberán respetar.

Las normas de protección del arbolado se inspiran por tanto en tres ideas básicas, a saber; el mantenimiento del arbolado existente, a cuyo efecto el Plan General señala, a modo indicativo y no de forma exclusiva, en el plano de calificación las zonas arboladas cuantitativamente más importantes, la plantación de nuevo arbolado y repoblación de algunas áreas del territorio utilizando para ello especies autóctonas y variedades no nocivas al medio y en último término la ejecución armónica de la urbanización de los suelos con destino urbano. Los servicios técnicos competentes podrán determinar otras áreas de protección además de las señalizadas en el plano de calificación cuando se justifique su interés.

La zona de protección de arbolado mantendrá su calificación y consecuentemente su régimen jurídico específico aún en los supuestos de destrucción y desaparición ya sea por incendio o tala no autorizada de los árboles que en ella se ubiquen. En este caso, cuando se trate de parcelas edificables, y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, el proyecto de edificación que se presente deberá tener en cuenta la situación original del arbolado, incluyendo la documentación que se requiere en el artículo 50 de las presentes Normas. En base a los criterios expuestos en dicho artículo, se determinará cuáles se podrían ver afectados por la edificación, pudiendo ser sustituidos, y cuáles deberían haber sido conservados, con la exigencia de reponer en los mismos lugares donde se encontraban los árboles que se debían haber conservado y se han eliminado.

³⁵ Este artículo 45 se corresponde con el artículo nº 41 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP.

³⁶ Este artículo 46 se corresponde con el artículo nº 42 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP.

³⁷ El segundo párrafo de este artículo 46 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 46, pág. 103 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

³⁸ Este artículo 47 se corresponde con el artículo nº 44 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP. Posteriormente modificado en el documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), donde se modifica el párrafo tercero y se introducen los párrafos quinto a séptimo.

En cuanto al arbolado en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen, será obligatoria su reposición a cargo del responsable de la pérdida, salvo que se justifique la no conveniencia de reponerlo por parte de la Unidad o Servicio que sea competente, lo cual se hará mediante informe suficientemente motivado. En caso de sustitución, se hará con la especie que determine la Unidad Técnica de Parques y Jardines, con ejemplares de 18/20 cm. de perímetro de tronco, como mínimo.

En la creación de jardines deberá eliminarse la presencia de ejemplares de especies exóticas invasoras incluidas en el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, regulado por el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto o normativa que los sustituya.

Se priorizará la introducción de especies vegetales con demanda hídrica reducida, así como con características estructurales de porte medio y alto permitiendo la creación de zonas de sombra que favorezcan el aumento del grado de humedad y la retención de agua por parte del suelo y la vegetación.

Se extremarán las precauciones a fin de no comprometer ningún emplazamiento donde puedan existir poblaciones de taxones de flora silvestre autóctonos, identificados por la administración autonómica como amenazada y de particular interés.

Art. 48. ³⁹Sujeción a previa licencia y catálogo de árboles singulares.

La tala de árboles así como las operaciones de entresaca y clareo realizadas en cualquier clase de suelo es un acto sujeto a previa licencia municipal que podrá ser denegada si no resulta suficientemente justificado el cumplimiento de las finalidades expresadas en el artículo anterior, lo que se deberá motivar en el informe técnico que se emita al respecto.

El Ayuntamiento realizará un catálogo de árboles singulares, tanto de titularidad pública como privada, y redactará una ordenanza específica para su protección.

El Ayuntamiento elaborará un plan director del arbolado incluyendo no solo los árboles singulares sino todo el arbolado significativo, masas arbóreas, mallas y ecosistemas urbanos, existentes en Marbella.

Art. 49. ⁴⁰Zonas arboladas en suelo urbanizable.

Los Planes Parciales y los Programas de Actuación Urbanística que en desarrollo de este Plan General se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores y unidades urbanísticas integrados.

Los citados instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción equivalente al 50% de los suelos destinados a zona verde pública y privada a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes. Dicha previsión podrá, no obstante, ser no observada cuando a juicio del Ayuntamiento, por concurrir circunstancias relativas a la aptitud de los terrenos, localización vinculante de la zona verde desde el Plan General o por razones de interés público, sea preferible una ubicación diferente de la zona verde pública.

Los Planes Parciales y los Programas de Actuación Urbanísticas ordenarán el territorio por ellos abarcados velando por la no afección de las zonas arboladas. De igual modo en la asignación de usos pormenorizados o globales y en la delimitación de zonas se tenderá a otorgar a las zonas arboladas que no obstante hayan de ser edificadas la ordenanza más acorde con el mantenimiento de las masas arbóreas, entendiéndose por tales los de menor intensidad de uso y aquellas de parcelación mayor.

Art. 50. ⁴¹Condiciones de edificación en zona arbolada.

Para la edificación en zona de protección de arbolado será preciso que el proyecto ordinario de obras sea completado con la siguiente documentación:

- a) Plano topográfico de la parcela a E 1:200 con localización exacta de cada árbol.

³⁹ Este artículo 48 se corresponde con el artículo nº 45 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP. Posteriormente modificado en el documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

⁴⁰ Este artículo 49 se corresponde con el artículo nº 46 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP.

⁴¹ Este artículo 50 se corresponde con el artículo nº 47 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP. Posteriormente modificado en el documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

- b) Descripción pormenorizada del tipo, porte, diámetro de la copa y tronco del arbolado.
- c) Plano topográfico de la parcela a E 1:200 del estado final de la parcela, señalando el emplazamiento del arbolado y de los cuerpos edificados, accesos, etcétera.
- d) Memoria justificativa del emplazamiento elegido para la edificación con relación a los siguientes extremos:
 - Con carácter general la edificación ocupará los espacios libres de árboles, salvo excepciones en los casos en los que se justifique técnicamente que el espacio libre resulta inadecuado para el emplazamiento de la edificación.
 - Si fuese preciso trasplantar o talar árboles se preferirán los de menor porte y valor paisajístico, así como aquellos que puedan ser catalogados o identificados como trasplantables o en su caso "sustituibles".
 - En todo caso el número de unidades arbóreas afectadas será el mínimo indispensable.

En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se tomen todas aquellas medidas de protección necesarias para la conservación de los árboles que deben permanecer, evitando cualquier tipo de daño y que puedan ser afectados por las mismas. Para ello será de obligada aplicación la Norma Tecnológica NTJ 03E "Protección de los elementos vegetales en los trabajos de construcción", de las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo o norma que la sustituya.

Los árboles a conservar no podrán ser objeto de podas ni de cualquier otra actuación que suponga modificar su estado original, salvo aquellas autorizadas mediante licencia previa.

Art. 51.- ⁴²Zona de protección de cursos fluviales.

El Plan General establece de forma genérica, sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica, una zona de protección del dominio público, en ambas márgenes de los ríos y arroyos, de anchura de 20 mts.

La zona de protección antes indicada se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, en la forma que ésta viene definida en la Ley de Aguas, y será de aplicación para los suelos clasificados de urbanizables en sus dos categorías y de no urbanizables. En suelo urbano, el Plan General contempla de forma detallada la regulación de los márgenes y su zona de protección a través de la zonificación y el señalamiento de alineaciones.

La superficie de suelo comprendida dentro de la zona de protección del cauce estará sujeta a la limitación de no ser edificable, sin perjuicio de que, cuando así expresamente lo determine el Plan General, el aprovechamiento del predio según su clasificación urbanística, pueda disponerse en la parte del mismo no afectada por la zona de protección. En todo caso, la superficie del dominio público fluvial nunca podrá computar a efectos de aprovechamiento privado.

Asimismo, en aquellos casos en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras el deslinde del cauce público al órgano competente.

⁴³En la zona de protección de cauces de ríos y arroyos quedan prohibidos los movimientos de tierras especialmente la extracción de áridos, la tala de arbolado, salvo que proceda en virtud de lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces, Decreto 14 de Noviembre de 1.958, y la alteración de la vegetación ribereña. En todo caso se adoptarán las medidas preventivas precisas que eviten cualquier afección a los cursos de agua y a la vegetación de ribera asociada.

⁴⁴No obstante, cuando por efecto de haber practicado un deslinde oficial o como consecuencia de la aprobación de un proyecto de encauzamiento, se altere la delimitación del cauce señalada en el Plan General, en los Suelos Urbanos o Urbanizables Programados en régimen transitorio, se entenderá que la ordenación se mantiene, desplazándose solidariamente con el nuevo límite del cauce sin que ello pueda en ningún caso suponer incremento ni disminución de las cesiones que corresponden al polígono o sector, ni aumento ni disminución de la edificabilidad asignada al mismo.

⁴² Este artículo 51 se corresponde con el artículo nº 61 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP.

⁴³ Modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

⁴⁴ Este último párrafo se añade al artículo 61 conforme al contenido del Informe 2, art. 61, pág 103 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

SECCION 3: DEL MEDIO LITORAL

Art. 52.- ⁴⁵Medidas de protección del medio litoral.

Están sujetos a las medidas de protección señaladas en este precepto y en los siguientes, las playas, la zona marítimo-terrestre, las zonas de servidumbre de vigilancia litoral y salvamento y los terrenos comprendidos entre la CN- 340 y el mar.

Los objetivos que persigue esta regulación se extienden a los siguientes extremos:

- a) Protección de las playas y zona marítimo terrestre y en general la zona litoral de dominio público a cuyo fin se arbitran normas que tienden: a la regulación global de los usos admisibles, declarando la prohibición o limitación, en caso, de determinadas actividades; el establecimiento de una escala gradual de la intensidad de usos según zonas territoriales; la prohibición o restricción de construcciones en adecuada correlación con la escala gradual de usos y, en último término, la exigencia de formulación de un Plan de Ordenación de Playas para el desarrollo pormenorizado de estas y otras medidas y determinaciones.
- b) Protección del paisaje abierto y natural a cuyo efecto se dictan normas en defensa de la armonía y perspectiva propia del paisaje.
- c) Protección del pacífico uso y plena utilización por el común de los ciudadanos del conjunto de espacios de titularidad pública y ello a través, de la previsión de accesos regulares a las playas y la disposición de aparcamientos para vehículos a motor o bicicletas.

Art. 53.- ⁴⁶Ordenación y protección de playas y zona marítimo terrestre.

1.- La utilización de la zona de dominio público litoral y la implantación de construcciones ya sean permanentes o provisionales, fuesen de servicio público o al servicio del público, podrá llevarse a efecto, previa concesión o autorización administrativa y licencia municipal, en su caso, en las zonas aptas para dicho uso u obra.

2.- Este Plan General regula cuatro grados de protección del medio litoral que por su intensidad son los siguientes:

Grado 1: Prohibición absoluta de todo tipo de obras y construcciones, así como de usos o actividades de cualquier clase.

Grado 2: En las zonas comprendidas en este grado se podrán otorgar autorizaciones temporales para actividades provisionales e instalaciones no estables que terminada la temporada sean completamente desmontables. Como tales se señalan la instalación de sombrillas y hamacas, puestos o casetas de socorro o salvamento, duchas y papeleras.

Grado 3: Nivel de iguales características que el anterior grado, pero siendo susceptible, además, de mayor aprovechamiento para actividades de servicio al público como los restaurantes de playas.

Grado 4: Correspondiente a la zona litoral en colindancia con las zonas urbanas cuya ordenación se atemperará a lo dispuesto en los proyectos de paseos marítimos.

3.- El plan de ordenación de playas determinará las zonas del medio litoral de titularidad pública afectadas por la clasificación de grados de protección señalada en el número anterior, así como pormenorizará las actividades, instalaciones y obras admisibles en cada zona en atención a los criterios de carácter general señalados en este Plan.

4.- En los terrenos del medio litoral de titularidad pública se prohíbe el establecimiento de altavoces, carteles publicitarios y conducciones aéreas. No se permite la acampada ni la extracción de áridos.

Art. 54.- ⁴⁷Condiciones de edificación de los restaurantes de playa.

⁴⁵ Este artículo 52 se corresponde con el artículo nº 48 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP.

⁴⁶ Este artículo 53 se corresponde con el artículo nº 49 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP.

⁴⁷ Este artículo 54 se corresponde con el artículo nº 50 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP.

Los establecimientos incluidos en este precepto habrán de situarse necesariamente a distancia no inferior a 30 metros lineales de la orilla del mar.

Se permite una ocupación máxima de 250 metros cuadrados en planta, estando incluido en esta superficie tanto los espacios cubiertos como descubiertos. Su altura será de una planta con un máximo, desde el nivel natural, de 3 metros.

Dichos establecimientos habrán de estar conectados a las redes de abastecimiento y saneamiento.

Art. 55.- ⁴⁸Puertos deportivos.

En adecuada correspondencia con los grados de protección establecidos en esta normativa, y de conformidad con la estructura general y ordenación urbanística del Término Municipal, el Plan de Ordenación de Playas determinará las zonas aptas y prohibidas para la construcción de puertos deportivos.

La autorización para la construcción de un puerto deportivo habrá de ser precedida de un proyecto en el que se evalúen las circunstancias de impacto ambiental, integración en la trama urbana, capacidad de las infraestructuras existentes en la forma propuesta en el capítulo de estas Normas correspondientes al Sistema General Portuario y las demás que resulten del Plan de Ordenación de Playas.

Art. 56.- ⁴⁹Protección del paisaje abierto y natural.

1.- Los instrumentos de planeamiento que en desarrollo de este Plan General se formulen en los suelos urbanizables en sus modalidades programado y no programado, comprendidos en el ámbito territorial definido en el artículo 52 de estas Normas Urbanísticas, vendrán obligados a prever una franja paralela al mar de extensión no menor a 20 metros lineales, medidos a partir de la zona marítimo terrestre que será inedificable.

Esta previsión tiene carácter potestativo para los suelos urbanizables en régimen transitorio, así como para los suelos urbanos sujetos a Polígono de Actuación salvo determinación expresa de este Plan, señalada en los planos correspondientes o en la ficha de características del sector en régimen transitorio o del Polígono de Actuación correspondiente.

Dicha zona, que podrá ser aumentada en extensión por voluntad de los promotores de la actuación de que se trate, podrá formar parte, aunque no necesariamente, de los suelos de espacios libres y zonas verdes de cesión obligatoria y gratuita de la indicada actuación.

2.- Las condiciones de aprovechamiento de la referida franja están en íntima relación con los grados de protección establecidos en el artículo 53, de tal forma que en los suelos limítrofes y en colindancia con zonas del dominio público litoral calificados con grado de protección 1 y 2 únicamente podrán autorizarse obras de vallado y ajardinamiento y los limítrofes con el grado 3, además de los anteriores, plazas de aparcamiento descubiertos y restaurantes de playas sin que en ningún caso las obras autorizadas puedan entrar en colisión con las previsiones de la Ley de Costas en materia de servidumbres de vigilancia litoral y de salvamento.

3.- Los aparcamientos previstos en el número anterior estarán sujetos a las condiciones de ordenación definidos en el artículo 109 de estas Normas urbanísticas. Del mismo modo el posible ajardinamiento de las franjas no edificables contempladas en este precepto estarán sometidas a los criterios establecidos en las normas de protección de arbolado regulados en el presente capítulo.

4.- Los Planes Especiales, Estudios de Detalle, Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística que desarrollen determinaciones del Plan General sobre los suelos comprendidos entre la CN-340 y el mar que estén en primera línea de playa, ordenarán el territorio por ellos abarcados estableciendo una zonificación gradual en intensidad de uso de forma que los suelos más cercanos al mar sean edificados con arreglo a las tipologías edificatorias de menor intensidad de uso, esto es, aquellos cuyos parámetros de altura y edificabilidad sean de inferior valor de entre las ordenanzas propuestas por el Plan General, reservando las tipologías edificatorias de mayor intensidad de uso para los suelos más alejados de la línea litoral.

⁴⁸ Este artículo 55 se corresponde con el artículo nº 51 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP.

⁴⁹ Este artículo 56 se corresponde con el artículo nº 52 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP. En base a esta nueva estructura, se ha corregido la numeración de los artículos a los que hace referencia.

Art. 57.- ⁵⁰Accesos regulares a playas.

Además de las vías de acceso a las playas previstas en este Plan General, los Planes Parciales y los Programas de Actuación Urbanística deberán prever entre sus determinaciones viarias un acceso a las playas cada 300 mts, como máximo, vinculándose normalmente a dicho acceso una zona de aparcamiento público.

Art. 58.- ⁵¹Aparcamientos vinculados a playas.

La ficha de características o el plano de calificación establecen diferentes zonas de aparcamiento próximos o en colindancia con el medio litoral para los terrenos comprendidos en el ámbito de influencia regulado en este capítulo que como tales son independientes de las reservas obligatorias de plazas de aparcamientos que procedan en función de la intensidad de uso asignada por el Plan, según las reglas para su determinación establecidas en la regulación del uso de aparcamientos del Título V de estas Normas.

Art. 59.- ⁵²Plan de Ordenación de Playas.

En desarrollo de este Plan General y de la legislación de Costas se formulará un Plan de Ordenación de Playas que abarcará la franja litoral del Término Municipal en su conjunto y su zona de influencia definida en el artículo 52 de este capítulo.

Dicho Plan de Ordenación de Playas tendrá por objeto la determinación de los aprovechamientos y usos de que es susceptible la franja litoral de dominio público y las zonas de servidumbre de vigilancia litoral y salvamento, el señalamiento de las medidas de protección que procedan y su pormenorización en zonas particulares, la proposición de las medidas de regeneración y protección del perfil litoral, arenas y playas y la fijación de las demás medidas que resulten de este Plan General.

En tanto no se apruebe el mentado Plan de Ordenación de Playas con el contenido citado, no podrán autorizarse obras que alteren el perfil litoral ni construcciones e instalaciones de carácter permanente.

El Plan de Ordenación de Playas del Término Municipal de Marbella podrá formularse por los trámites previstos en la Ley y Reglamento de Costas o como Plan Especial sujeto a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

50 Este artículo 57 se corresponde con el artículo nº 53 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP.

51 Este artículo 58 se corresponde con el artículo nº 54 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP. Asimismo, se corrige su denominación conforme al Informe 2, art. 58, pág 103 del BOP.

52 Este artículo 59 se corresponde con el artículo nº 55 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP. En base a esta nueva estructura, se ha corregido la numeración del artículo al que hace referencia.

SECCION 4: DE LOS BIENES CULTURALES

Art. 60.- ⁵³Protección de los bienes culturales.

Bajo la denominación común de protección de bienes culturales el Plan General establece medidas de protección y conservación de bienes de distinta naturaleza; los monumentos histórico-artístico y torres vigías y los restos y yacimientos arqueológicos existentes en el territorio municipal.

Los monumentos y lugares a los que se asigna esta protección se localizan en el plano E "Calificación" así como los primeros en el plano B "Estructura General".

Los monumentos estarán sujetos al régimen jurídico derivado de su normativa de aplicación.

Los yacimientos y restos arqueológicos, a efectos de aplicación de las medidas de protección, se dividen en los siguientes tipos:

TIPO 1.- Yacimiento arqueológico monumental de primer grado. Declarado Monumento Histórico-Artístico de carácter Nacional por Decreto Ley.

TIPO 2.- Yacimiento arqueológico monumental de segundo grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Monumento Histórico-Artístico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Regional).

TIPO 3.- Yacimiento arqueológico de tercer grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada de la Zona o Yacimiento Arqueológico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Provincial).

TIPO 4.- Yacimiento Arqueológico de cuarto grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Zona o Yacimiento Arqueológico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Local).

TIPO 5.- Yacimiento arqueológico de quinto grado, detectado en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

⁵⁴TIPO 6.- Yacimiento arqueológico de sexto grado, con documentación bibliográfica o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

Art. 61.- ⁵⁵Zona de Protección Arqueológica.

1.- Las zonas delimitadas por el Plan General como de protección arqueológica, dependiendo de su tipología conforme se expresa en el artículo anterior, quedará sujeto al siguiente régimen jurídico.

a) En los suelos en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (Tipo 1, 2, 3, 4) se prohíbe por la legislación vigente toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.

b) En los suelos en que existan yacimientos arqueológicos detectados en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo 5), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos. (Informe negativo arqueológico).

c) ⁵⁶En los suelos en que existe documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico por parte de la Administración.

d) En los suelos que no cuentan con yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia se deberá ordenar por la Corporación Local o Provincial la inmediata paralización de las obras con arreglo a las medidas de protección que establece la vigente Ley de Excavaciones Arqueológicas.

⁵³ Este artículo 60 se corresponde con el artículo nº 58 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP.

⁵⁴ Se modifica el contenido del artículo 60 añadiendo un tipo más a los yacimientos y restos arqueológicos, conforme a la Alegación nº 123 estimada parcialmente, A.D. 03/06/86.

⁵⁵ Este artículo 61 se corresponde con el artículo nº 59 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86; y ello, de acuerdo a la nueva estructura del Título II recogida en el Informe 2, Título II, pág. 102 de dicho BOP.

⁵⁶ Se modifica el contenido del artículo 61 añadiendo un nuevo punto al apartado 1, conforme a la Alegación nº 123 estimada parcialmente, A.D. 03/06/86.

TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 62.- Definición.

Los sistemas generales regulados en este título son el conjunto de elementos de ámbito supralocal o general que constituyen la estructura general y orgánica del territorio, en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructura y servicios técnicos, que permiten el funcionamiento integrado y el desarrollo armónico del conjunto de actividades que se asientan o soporta el territorio.

Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la ciudad y que desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Art. 63.- Obtención de los sistemas generales.

Los suelos adscritos por el Plan General a sistemas generales se obtendrán para uso y dominio público bien mediante su cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Marbella o bien mediante la expropiación.

Por regla general procederá el primer supuesto con los sistemas generales adscritos al suelo urbanizable en sus dos categorías, compensándose al propietario de dichos terrenos a través de la institución del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado o del aprovechamiento medio resultante del Programa de Actuación Urbanística.

Se exceptúan de esta regla los suelos para sistemas generales que a la aprobación de este Plan General sean de dominio y uso público.

Art. 64.- Obtención de sistemas locales.

Los suelos adscritos a sistema local de Planes Parciales en suelo urbanizable programado o de régimen transitorio y de Planes Especiales y Polígonos de Actuación en suelo urbano serán de cesión obligatoria y gratuita.

Los suelos de sistemas locales comprendidos en Actuaciones Aisladas en suelo urbano pasarán a uso y dominio público mediante cualquiera de los sistemas previstos en la legislación urbanística, pudiéndose repercutir su costo, si como consecuencia de ella resultaran fincas o sectores especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Art. 65.- Destino de los suelos de sistemas.

Los sistemas de uso y dominio público y los de uso público o colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan continuarán afectados a idéntico uso salvo que el Plan General prevea expresamente su modificación.

Los suelos de sistemas que el Ayuntamiento adquiera en la gestión del Plan General por cualquiera de las modalidades descritas en los artículos precedentes estarán afectados al uso y servicio que determina el presente Plan.

Art. 66.- Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el art. 64 de la Ley del Suelo.

Se exceptúan de lo previsto en el apartado anterior los equipamientos existentes en la actualidad o los nuevos que específicamente se determinan como de titularidad y dominio privado, mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

La titularidad y afectación pública no excluye la concesión, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en este Plan General.

Art. 67.- Operaciones previas a la ejecución de sistemas.

Con carácter previo a la ejecución de los sistemas generales deberán aprobarse los Planes Especiales o Planes Parciales del sector en el que se incluya el sistema de que se trate salvo que los terrenos afectados hayan sido ordenados por el Plan General con el grado de precisión que señala el art. 12.2.1 de la Ley del Suelo.

Los Planes Especiales incluirán en su delimitación los suelos que se consideren afectados por el desarrollo de los sistemas generales correspondientes.

Art. 68.- Clasificación de los Sistemas Generales.

En atención al destino de los suelos calificados para Sistema General, este Plan establece la siguiente clasificación:

⁵⁷Sistema General de Comunicaciones, que comprende:

- Sistema viario.
- Sistema de transporte público.
- Sistema portuario.
- Centro de distribución de cargas.

Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Sistema General de áreas libres.

Sistema General de Infraestructuras de Servicios.

⁵⁷ Este apartado del artículo 68 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 68, pág 103 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

CAPÍTULO 2.- SISTEMA VIARIO

Art. 69.- Definición y tipos.

1.- Por sistema viario se entiende el conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario cuya ordenación viene establecida en el presente Plan General. Esta definición acoge tanto a aquellos elementos que, por pertenecer a la estructura general del territorio, son conceptuados como sistemas generales, como aquellos otros que, por atender a áreas localizadas del término, son definidos como sistemas locales.

2.- Los tipos de vías establecidos en este Plan, en atención a la función y servicios que prestan, son los siguientes:

- a) Vías básicas intermunicipales: Aquellas que dotan de estructura al territorio municipal y actúan como elemento de comunicación con los términos municipales circunvecinos. Integran esta categoría las carreteras y las autovías.
- b) Vías primarias: Aquellas que dotan de estructura a los núcleos de población.
- c) Vías secundarias: Las que dotan de estructura o son soporte del desarrollo de un área o zona del núcleo de población.
- d) Vías locales: Las que permiten el acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos.

3.- Con independencia de los tipos de vías señalados en el número anterior, constituyen el sistema general viario las vías representadas en el plano B "Estructura General" a escala 1:10.000, perteneciendo las no representadas a la categoría de sistema viario local.

4.- La representación gráfica de las vías básicas intermunicipales y las primarias más importantes se contiene en el plano A "Clasificación" y las demás en el plano E "Calificación del Suelo" y en el plano H "Alineaciones y Rasantes".

Art. 70.- Definición de vías.

1.- Carreteras: Las vías de dominio y uso público, ya sean estatales, regionales, provinciales o municipales, proyectadas y construidas para la circulación de vehículos, regulados por la Ley 51/1.974, de 19 de diciembre. Ley General de Carreteras.

2.- Vías primarias: Las Vías de dominio y uso público que, sirviendo de unión entre carreteras, tienen por función canalizar los recorridos más largos de la ciudad y por ello vienen caracterizadas por un uso mixto de tráfico urbano y no urbano.

3.- Vías secundarias: Las vías de dominio y uso público que se corresponden a las calles de los barrios, sectores y urbanizaciones que, actuando como distribuidores de las vías primarias, aseguran el acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos.

4.- Vías locales: Las vías secundarias que sirven de acceso exclusivo a un máximo de 50 viviendas o su correspondiente en intensidad para otros usos y no canalizan tráfico.

Art. 71.- Desarrollo.

1.- En suelo urbano, los planos E de "Calificación" y H "Alineaciones y Rasantes" determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle completarán esta ordenación, bien mediante la creación de nuevas vías públicas o bien mediante la definición de accesos para la ordenación interna de manzanas y parcelas, respectivamente.

2.- En suelo urbanizable, los Planes Parciales completarán y precisarán en el ámbito del sector la ordenación de la red viaria establecida por el Plan General. En este sentido habrán de respetar el trazado y conexiones de las vías primarias que representadas en el Plan General, estén incluidas en su perímetro sin perjuicio que su definición pormenorizada pueda suponer, por razones topográficas u otras de análoga naturaleza, pequeñas variaciones en su trazado. Respecto al trazado de las vías secundarias en los casos en que estas vengan representadas en los planos pertinentes, que normalmente se corresponden con las zonas de ensanche de los núcleos de población, se estará a lo dispuesto en el artículo 272 de estas Normas.

3.- En la regulación del suelo no urbanizable se establece el régimen y medidas de los caminos.

Art. 72.- ⁵⁸Ejecución.

Art. 73.- Zonas de Protección.

Se establecen en el cuadro que sigue las zonas de protección en ambos márgenes de las vías básicas intermunicipales, medidas a partir del borde de la arista exterior de la calzada, a la que se atenderá la edificación en cada categoría de suelo.

En suelo urbano la zona de protección equivalente a la fijada en el plano H de "Alineaciones y Rasantes". Por excepción sólo la vía denominada Variante San Pedro-Marbella carece de alineaciones en suelo urbano correspondiendo su determinación al Plan Especial que se formule en desarrollo del General.

⁵⁹ CN-340	Suelo Urbanizable	Suelo no Urbanizable
Variante S. Pedro-Marbella	25	25
Carretera a Istán	18	25
Carretera a Ronda	18	25
Carretera a Ojén	18	25
Carretera a Estepona	25	25

Art. 74.- Publicidad en carreteras.

Los anuncios publicitarios se dispondrán necesariamente más allá del límite exterior que define la zona de afección establecida por la Ley General de Carreteras.

Art. 75.- Accesos a las vías básicas intermunicipales.

Las vías básicas intermunicipales sólo contarán con los accesos definidos en el plano H "Alineaciones y Rasantes" de este Plan General.

Art. 76.- Plan Especial de la variante de la CN-340.

Dada la especial dificultad que conlleva el trazado propuesto para la variante de la CN-340 entre Marbella y San Pedro, y la naturaleza del territorio atravesado se hace preciso establecer unas normas de diseño de esta vía para su mejor encaje.

- 1.- Figura de planeamiento Se desarrollará mediante un Plan Especial que deberá recoger los siguientes aspectos:
- Delineación de la zona de protección y fijación de alineaciones y rasantes en suelo urbano.
 - Anteproyecto de trazado.
 - Determinación de afecciones y su valoración.
 - Estudio de impacto ambiental y tratamiento de sus márgenes y enlaces.
 - Estudio de puentes, terraplenes y demás elementos.

Aprobado dicho Plan Especial se redactará el proyecto de construcción.

2.- Condiciones geométricas.

En los planos del Plan General se especifica a escala 1:2.000 el trazado de esta vía, con indicación de los enlaces, conexiones de suelos colindantes y especificación de la rasante respecto a las calles y terrenos colindantes.

Aunque son de aplicación las instrucciones de carreteras puede presentarse puntualmente algún incumplimiento a las mismas que deberá justificarse para el mejor encaje de la solución.

⁵⁸ Suprimido el contenido del artículo según documento de 2ªModificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

⁵⁹ Se corrige el cuadro del artículo 73 conforme al contenido del Informe 2, art. 79, pág. 103 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

Por regla general el trazado debe discurrir deprimido respecto al terreno con objeto de minimizar el impacto ambiental.

3.- Tratamiento de borde y enlaces.

Con carácter general, se ajardinarán los taludes en aquellos tramos próximos a suelos urbanos o urbanizables. De igual manera se tratarán los enlaces y ramales de incorporación.

El diseño de puentes y enlaces se estudiará en profundidad de manera que se alcance una perfecta armonización con el entorno.

En los pasos por suelos urbanos de extensión del casco y cuando existan tramos con edificaciones muy próximas al eje, se estudiará la posibilidad de construir un falso túnel para minimizar el impacto.

CAPÍTULO 3.- SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO

Art. 77.- Definición.

Constituye el sistema de Transporte Público los suelos e instalaciones destinadas a albergar las estaciones de autobuses para el tráfico de pasajeros por carretera, así como la detención y guarda de dichos medios de transporte.

Las estaciones de autobuses del Sistema General de Transporte Público se definen en el plano B "Estructura General" de este Plan.

Art. 78.- Usos.

Junto al uso dominante de instalación para el transporte de pasajeros por carretera, pueden coexistir los de hostelería, oficinas y comercio ligados al uso principal, así como industria para las reparaciones inmediatas que no requieran estancia prolongada del medio de transporte.

Art. 79.- Condiciones de Edificación.

- Tipo de Edificación: Alineada a vial en parcela exenta.
- Edificabilidad: 1 m²t/m²s.
- Ocupación máxima: 100 por 100
- Altura máxima: PB+1

CAPÍTULO 4.- SISTEMA PORTUARIO

Art. 80.- Definición.

El Sistema General Portuario está constituido por el conjunto de elementos y espacios destinados al atraque y servicio de embarcaciones marítimas, así como las instalaciones propias del transporte, comercio y recreo que de dicho uso se derivan.

El régimen de los espacios portuarios se ajustará a lo dispuesto en la legislación específica de la materia. Se respetará, además, lo que por razones urbanísticas y en ejercicio de las competencias atribuidas por la Ley del Suelo, se establece en estas Normas y en el Plan de ordenación de Playas que desarrolle las determinaciones de este Plan General.

Su delimitación se expresa en el plano B "Estructura General" a escala 1:10.000.

Art. 81.- Usos.

⁶⁰En el puerto pesquero de Marbella, cuya actividad predominante es el uso pesquero y las actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos, se admiten los usos de industria ligada exclusivamente a la reparación de embarcaciones, almacén comercial en su modalidad de lonja, oficinas, administración y protección ciudadana y servicios directamente relacionados con las funciones del puerto respecto al transporte, almacenaje y distribución.

En los puertos deportivos, además de los usos adscritos en el párrafo precedente, se admiten los usos residenciales en su modalidad de hotelero y vivienda, los de comercio, hostelería, educativo, asistencia sanitaria y aparcamientos.

Art. 82.- Sujeción a previa licencia municipal.

Los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se lleven a efecto dentro de los recintos portuarios, estarán sujetos a previa licencia municipal.

Art. 83.- ⁶¹Condiciones de Edificación.

Las instalaciones existentes, sus modificaciones y las de nueva planta se ajustarán a los siguientes valores:

- Altura máxima: 2 plantas ó 7 mts.
- Separación a linderos: 5 mts.

Art. 84.- ⁶²Edificabilidad de los puertos deportivos.Art. 85. ⁶³Tramitación y aprobación de nuevos puertos deportivos.

1.- Los puertos deportivos forman parte del Sistema General de Comunicaciones. Los nuevos puertos se clasifican como "S.G. no programado".

2.- La ejecución de nuevos puertos deportivos requiere la previa aprobación de un programa de actuación urbanística que se tramitará con arreglo a lo establecido en el título VIII de la normativa de este plan general.

⁶⁰ El párrafo primero de este artículo 81 ha sido redactado conforme al contenido del Anexo 2, art. 81, pág. 110 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Que a su vez provienen del Expediente de Cumplimiento, apartado segundo, punto 8º de la Resolución del Consejero de 03/06/86 que se cumplimenta.

⁶¹ Este artículo 83 ha sido redactado conforme al contenido del Anexo 2, art. 83, pág. 114 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Que a su vez provienen del Expediente de Cumplimiento, apartado tercero, punto 10º de la Resolución del Consejero de 03/06/86 que se cumplimenta.

La ordenación del Puerto Deportivo de Marbella se ajustará a la Ordenanza OS-MB-1 que se recoge en el art. 266 de estas normas, conforme a la Alegación nº 112 estimada parcialmente, A.D. 03/06/86.

⁶² Este artículo 84 ha quedado en suspenso conforme a la Resolución del Consejero de 12/03/90, apartado segundo, punto 3.

⁶³ Este artículo 85 ha sido redactado conforme al contenido del Anexo 2, art. 85, pág. 114 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Que a su vez provienen del Expediente de Cumplimiento, apartado tercero, punto 10º de la Resolución del Consejero de 03/06/86 que se cumplimenta.

El PAU establecerá, entre otras determinaciones las siguientes:

- a) Condiciones para el cumplimiento de la Ley de Costas.
- b) Previsiones para la protección del litoral en general y de las playas en particular, justificándose mediante los estudios necesarios de dinámica litoral y de evaluación de impacto ambiental.
- c) Condiciones para el cumplimiento de la ley de Puertos Deportivos y demás disposiciones vigentes en la materia.
- d) Previsiones para la correcta integración en la estructura urbana del entorno, justificando pormenorizadamente la resolución de los accesos y redes de servicios, en particular, en lo referente a abastecimiento de agua y red de saneamiento, que deberá ingerir necesariamente en el saneamiento integral en aquellos tramos en que éste estuviera totalmente ejecutado.
- e) Justificación detallada de la viabilidad de la actuación basada en estudios contrastados de oferta demanda.
- f) Previsiones para el desarrollo de la actuación definiendo y justificando las condiciones de ejecución, explotación y mantenimiento de la instalación.
- g) Estudio económico-financiero detallado y programa para el desarrollo de la actuación.
- h) Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos que, con arreglo a la Legislación vigente y a las determinaciones del PAU, se adquieren en relación con el desarrollo de la actuación que se propone.

3.- Aprobado el PAU, se redactará un Plan Especial que desarrollará las determinaciones de aquel y ordenará los accesos, aparcamientos, circulaciones, usos, instalaciones y edificaciones previstas en el puerto pesquero.

4.- Aprobado el Plan Especial, se tramitará el proyecto del puerto y de sus instalaciones y edificaciones con arreglo a lo previsto en la legislación vigente.

64CAPITULO 4ª BIS.- CENTRO DE DISTRIBUCION DE CARGAS

Art. 85.bis.- Definición.

El Centro de Distribución de Carga, en tanto Sistema General de Comunicaciones, está constituido por los terrenos e instalaciones destinados a la recepción, almacenamiento y distribución al por mayor de mercancías de cualquier naturaleza.

El Centro de Distribución de carga, ubicado en Marbella, se define en el plano B "Estructura General" de este Plan.

Art. 85.ter- Usos y condiciones de la edificación.

Además del uso dominante expresado en el artículo anterior, pueden coexistir los de hostelería, oficinas y comercio, y excepcionalmente el uso de aparcamiento de vehículos de transporte.

Respecto a la edificación, esta habrá de sujetarse a las siguientes condiciones:

- Tipo de edificación: Exenta, pudiendo adosarse a medianerías existentes o que resulten de las ordenanzas propuestas, sin poder crear otras nuevas.
- Edificabilidad: 1 m²t/m²s.
- Ocupación máxima: 60%
- Altura máxima: 7,5 m en PB+1

64 Conforme al contenido del Informe 2, pág 103 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86, se crea un nuevo capítulo "Capítulo 4º Bis. Centro de distribución de cargas".

CAPÍTULO 5.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Art. 86.- Definición.

Constituye el Sistema General de Equipamiento Comunitario el conjunto de espacios y edificaciones, de titularidad pública y privada, destinados a la satisfacción de necesidades de tipo cultural, asistencial, social y religioso.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución como los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción.

La delimitación de los elementos del sistema conceptuados como generales se expresa en el plano B "Estructura General" a escala 1:10.000 y los restantes, esto es, los que tienen la condición de locales, en los planos de calificación E y F.

Art. 87.- Equipamientos Locales.

El sistema general descrito en el artículo anterior se complementa en el ámbito local, por los suelos y centros que, de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sean de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Especiales, Polígonos de Actuación y Planes Parciales, así como por los suelos que para tal destino se adquieran mediante expropiación en Actuaciones Aisladas.

⁶⁵Los planos de calificación definen la localización de los suelos para equipamientos situados en suelo urbano. Los indicados planos en suelo urbanizable precisan, con carácter indicativo y en la forma que se indica en el artículo 15 de estas Normas, la localización de algunos suelos para equipamientos, si bien la ficha de características puede imponer de forma vinculante dicha ubicación para determinados sectores.

Art. 88.- Equipamiento privado.

Entre los elementos constitutivos del sistema de equipamiento comunitario caracterizado por prestar un servicio de uso público, el Plan General ha incluido tanto los de titularidad pública como los de titularidad privada. A tal efecto se declara la posible y necesaria compatibilidad entre la condición de sistema y titularidad privada en equipamientos tales como educativo, asistencial, cultural, deportivo, recreativo y espectáculos.

Además de ello, el Plan califica igualmente como equipamiento privado aquellos suelos y elementos que, de titularidad privada, prestan un servicio privado, esto es, restringido a un grupo de personas bien por razón del dominio o propiedad de la cosa, bien por la pertenencia a una asociación, club o forma de organización similar.

Art. 89.- ⁶⁶Clases y usos.

1.- Los suelos destinados a equipamiento comunitario con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que les sean propios, se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Educativo (EE): Comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza: Educación Infantil, Primaria, Secundaria Obligatoria y Bachillerato, Formación Profesional, Universidad Popular, Instituto Politécnico, Centro de Educación Especial, etc.
- b) Sanitario (ES): Comprende los centros asistenciales y sanitarios, tales como ambulatorios, clínicas, hospital, con o sin alojamiento.
- c) Deportivo (ED): Comprende los centros deportivos intensivos ya fueren edificados o a cielo abierto.
- d) Cultural-Social (EC): Comprende los siguientes usos:
 - Cultural.
 - Religioso.

⁶⁵ El segundo párrafo de este artículo 87 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, pág 103 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

⁶⁶ Modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

- Alojamiento comunitario: Ciudad del tiempo libre, Residencia de ancianos, Viviendas tuteladas con sus servicios correspondientes, Albergues, Residencia de colectivos tales como estudiantes, deportistas, etc...
- Asociativo: Club social, Entidades ciudadanas tales como las Asociaciones vecinales.
- ⁶⁷Recreativos: Establecimientos de ocio y esparcimiento y espectáculos.
- ⁶⁸Residencial en colonia municipal (este último será aplicable exclusivamente al S.G.-E.14 "centro Múltiple Municipal El Angel").
- Centros de bienestar social sin alojamiento: tales como Centros de participación activa, Centros de día para atención a diversos colectivos y servicios sociales.

e) Institucional (EI): Comprende los siguientes usos:

- Administración.
- Protección ciudadana.
- Servicios urbanos.
- Cementerios.

2.- El suelo destinado a equipamiento público; educativo, sanitario, deportivo, cultural-social e institucional, no podrá destinarse a finalidad distinta de la de equipamiento. La mutación de destino requerirá la modificación del Plan y la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado.

3.- Los suelos afectados a equipamiento público, con independencia del tipo, podrán destinarse a cualquier uso de carácter público de entre los que se recogen en el apartado 1º de este artículo, en atención a las necesidades de cada zona y previo estudio justificativo de tal circunstancia. La justificación que posibilite el cambio de destino deberá valorar la funcionalidad, accesibilidad, disponibilidad de suelo así como la equilibrada distribución de los usos o tipos de equipamiento que se propongan en la zona donde se implanten. El cambio de destino del uso de equipamiento no podrá afectar al estándar, que para el caso concreto, haya podido fijar la legislación urbanística vigente.

4.- Los suelos afectados en su destino y en tanto no se lleva a efecto la construcción de la edificación o instalación que se requiera, podrán ser utilizados en precario como zonas libres públicas.

5.- En las parcelas de equipamiento privado se admite alternativamente cualquier categoría de equipamiento, de entre los usos que se recogen en el apartado 1º de este artículo. En caso de cese de la actividad, el suelo destinado a equipamiento privado no podrá ser destinado a ninguna otra actividad, salvo si el nuevo uso tuviera igualmente carácter dotacional.

6.- En las parcelas de Equipamientos además del uso indicado en los Planos de Calificación, o el que se determine por sustitución, se podrá disponer, hasta un máximo del 20% de la edificabilidad máxima permitida, destinada a cualquier otro uso pormenorizado, excepto los usos de viviendas e industrial, previa justificación de que coadyuva a los fines dotacionales previstos y a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

En todos los casos se cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

Art. 90.- ⁶⁹Condiciones de Edificación.

1.- ⁷⁰ Las parcelas calificadas para uso de equipamiento público por este Plan General, tanto directamente por el mismo en suelo urbano, como en suelo urbanizable, por Planes Parciales de Ordenación, se someterán a las siguientes condiciones de edificación:

- Tipo de edificación: Exenta o alineada a linderos.
- Edificabilidad máxima: 2 m²t/m²s. Para los hospitales y edificios administrativos será la resultante de aplicar los restantes parámetros.

⁶⁷ Se introducen estos usos en el apartado 1.d) del artículo 89, conforme a la Modificación nº 9 de las Modificaciones no sustanciales del E.R. a fin de corregir errores mínimos observados y lograr una trama coherente en los polígonos afectados, aprobada definitivamente el 03/06/86.

⁶⁸ Se introduce este uso en el apartado 1.d) del artículo 89, conforme a la Modificación Puntual del Plan General sobre el Sistema General SG-E-14, Colonia del Angel, Expte. MPGOU 20/94, aprobada definitivamente el 04/10/95.

⁶⁹ Modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

⁷⁰ El apartado 1 del artículo 90 se ha modificado conforme a la Modificación de la normativa del Sistema General y Local de Equipamiento Público, Expte. MPGOU 96/07, aprobada definitivamente el 17/04/2007, publicada en el BOJA nº 103 de 25/05/2007 (Este artículo también se vio afectado en su momento por la MPGOU 141/07, A.D. 02/02/07, que modificaba el apartado 1.b)).

- Altura máxima en número de plantas:

- En general, se fija una altura máxima de PB+3, si bien no podrán superar en más de una planta la máxima permitida en su entorno urbano. A estos efectos, se entiende por entorno urbano, el de las parcelas que rodean perimetralmente al equipamiento en cuestión. Si la colindancia se produjera con vial o espacio libre público, se tomarán como referencia las manzanas próximas de su entorno.

- Para los hospitales no se establece altura máxima, debiendo separarse de los linderos en una distancia igual a la mitad de la altura de cada cuerpo o bloque de la edificación.

- Los estadios y pabellones deportivos podrán alcanzar la altura que requiera la instalación.

- El equipamiento cultural-social público y el institucional se ajustarán a las necesidades propias que por motivos justificados requiera el equipamiento, o al valor de los parámetros de la zona o subzona donde esté enclavado o en colindancia.

- Separación mínima a linderos públicos y áreas libres:

- La edificación podrá alinearse al lindero en el caso de que esta característica se presente de forma sustancial en su entorno. En caso contrario, deberá ser exenta, separándose un mínimo de 3 m salvo que por estar ya realizada se sitúe a una distancia menor. Los sótanos podrán, en todo caso, alinearse al lindero.

En el caso de equipamientos públicos se podrán adosar al lindero con el área libre.

- Separación mínima a linderos privados:

- La edificación podrá adosarse al lindero en el caso de que la parcela colindante esté edificada en esa misma posición -o lo permita su normativa de aplicación-, con una altura de igual o menor número de plantas que la construible en la misma.

- En los casos restantes, deberá separarse en una distancia igual a la mitad de su altura, con un mínimo de 3 m.

- Usos en planta sótano:

- Podrán implantarse en esta situación todos los necesarios para el funcionamiento de la actividad propia de la instalación dotacional de que se trate, a excepción de los de residencia o habitación.

Estos parámetros se aplicarán, igualmente, a las parcelas del Sistema Local de Equipamiento Público que hayan sido determinadas por Planes Parciales, en desarrollo del planeamiento urbanístico general.

En equipamientos públicos de carácter singular por su relevancia urbana, se podrá eximir del cumplimiento de las condiciones anteriores, a excepción del parámetro de edificabilidad máxima que no podrá superar en ese caso los 2,4 m²t/m²s, mediante la tramitación de un Plan Especial.

2.- El equipamiento privado consume edificabilidad de la asignada a los polígonos de actuación, sectores de planeamiento parcial o en régimen transitorio. Asimismo, las parcelas calificadas como equipamiento privado, estén o no incluidas en los ámbitos de actuación anteriormente referidos, podrán acogerse a estas condiciones de edificación, si bien mantendrán las condiciones de edificabilidad máxima de 0,5 m²t/m²s en el uso deportivo y 1 m²t/m²s en el resto.

3.- El índice de edificabilidad referido en el número anterior para el equipamiento público es autónomo con respecto al aprovechamiento de los ámbitos de Polígonos de Actuación, sectores de planeamiento parcial o en régimen transitorio. Quiere ello indicar que la edificabilidad propia del suelo de equipamiento es añadida a la bruta asignada a dichas actuaciones. El equipamiento privado, por contra, consume edificabilidad de la asignada a los mismos ámbitos de actuación.

4.- En el caso de que los equipamientos se implanten como uso alternativo en parcelas que cuenten con una calificación distinta de la de equipamiento, las condiciones de edificación serán las de la calificación correspondiente a la parcela donde se localicen. No obstante, podrá aumentarse el parámetro de edificabilidad, siempre que no se altere el aprovechamiento previsto por el PGOU para la parcela y quede garantizado que no se ve afectada la edificabilidad global de la zona de suelo urbano en la que se actúa, y de altura en una planta respecto de la máxima permitida en la parcela, siempre que no se supere la altura máxima de PB+6+Ático, debiendo justificarse la adaptación al paisaje e imagen urbana del edificio en el Estudio de Detalle redactado al efecto, conforme al artículo 177 de estas Normas. Asimismo, serán de aplicación las exenciones previstas al cómputo de edificabilidad en el apartado 4.e. del artículo 143 de este documento.

CAPÍTULO 6.- SISTEMA DE ÁREAS LIBRES

Art. 91.- Definición.

El sistema General de Espacios Libres de este Plan General está constituido por las plazas, parques y jardines (PJ) y por los parques suburbanos y de protección de la naturaleza (PS).

El Sistema General se complementa, en el ámbito local, por los suelos destinados a zona verde en los Planes Especiales, Polígonos de Actuación, Sectores de Planeamiento Parcial y régimen transitorio, que son de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento por dichos ámbitos y actuaciones, así como los suelos con igual destino contemplados en las Actuaciones Aisladas en suelo urbano cuya obtención requerirá la expropiación de los mismos.

Los elementos constitutivos del Sistema General de áreas libres se definen en el plano B "Estructura General", sin perjuicio de que asimismo aparezcan representados en el indicado plano, sistemas locales que, bien por su dimensión o ser el resultado de la agrupación de varios, forman igualmente parte de la estructura general del Término.

Por su parte los planos de calificación definen en suelo urbano la localización y extensión de los sistemas locales existentes o de nueva creación existentes en esta categoría de suelo. Para el suelo urbanizable programado y transitorio la localización de los sistemas locales tiene carácter indicativo en la forma que se indica en el artículo 15.2.d. de estas Normas.

Art. 92.- Titularidad jurídica del suelo de áreas libres.

Los elementos constitutivos del sistema de áreas libres, tanto locales como los generales, son siempre de titularidad pública, obteniéndose bien mediante expropiación, cesión gratuita o compensación con excesos de aprovechamiento.

Con independencia a los anteriores puede existir, y el Plan así lo reconoce, zonas verdes o áreas libres de carácter privado, que se definen en el plano E "Calificación" con la trama que especifica la leyenda del plano. Estas zonas verdes o áreas libres de carácter privado son independientes de las reservas mínimas obligatorias exigidas por este Plan y por la Ley del Suelo, por lo que su existencia no puede suponer, en ningún caso, restricción de aquellos otros.

Art. 93.- Plazas, Parques y Jardines Urbanos (P.J).

Son plazas los espacios abiertos dotados de un cierto mobiliario urbano como bancos, fuentes, casetas de música, con existencia aislada de jardines y arbolado pero con predominancia de espacios libres, destinados al reposo y esparcimiento de la población.

Son parques y jardines urbanos los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona, caracterizados por contraposición con el parque suburbano, por la estrecha vinculación con la edificación circundante y su carácter de elementos estructurales de la trama urbana de la ciudad, en el caso del parque, o del barrio en el supuesto de jardín.

Art. 94.- ⁷¹Condiciones de uso de las plazas, parques y jardines urbanos.

1.- El uso básico y característico de las plazas, parques y jardines urbanos es el de espacio libre aunque como tal adopte diversas modalidades, ya sea el de espacio pavimentado, ajardinado, arbolado o mixto.

En el diseño de las zonas verdes se priorizará dar valor al componente paisajístico e integrador con el entorno.

Es necesario garantizar que la forma, superficie y localización de las zonas verdes sean adecuadas para que éstas cumplan sus funciones, buscando la creación de zonas de sombra. Se perseguirá una distribución no geométrica de las mismas. En las zonas verdes la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total, que no requieran especiales cuidados o mínimas labores de mantenimiento y especialmente que estén adaptadas a las características pluviométricas de la zona

⁷¹ Este artículo 94 se ha redactado conforme al contenido del Informe 2, art. 94, pág 103 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente se modifican los apartados 1 a 3 y se incluyen dos nuevos apartados según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

donde se proyecta. Además, se priorizará la elección de especies generadoras de sombra, no alergénicas y de bajo requerimiento hídrico.

La conservación, mantenimiento y adecuada utilización de dichos espacios conlleva la disposición de los elementos de mobiliario urbano y de servicio, tales como: fuentes, templete de música, elementos para juegos infantiles, kioscos, urinarios, caseta de guarda de materiales o de vigilancia, etc., que requiera el espacio de que se trate.

2.- En plazas y parques y jardines mayores de 5.000 m² se admiten como usos compatibles los usos deportivos, de aparcamiento, cultural, religioso y hostelería y sujetos a las siguientes condiciones:

- a) La ocupación máxima permitida por el conjunto de dichos usos no podrá superar el 20% de la extensión total del parque o jardín.
- b) Las instalaciones deportivas serán siempre descubiertas.
- c) Para su implantación se requerirá la formulación de un Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización.
- d) El espacio o establecimiento destinado al uso de hostelería, podrá ocupar una superficie máxima de 250 metros cuadrados por cada fracción de 5.000 m² del espacio total del parque o jardín, de los cuales el 50% podrá ser cubierto (incluyendo las pérgolas) con una altura máxima de 3,50 metros. En el caso de que se implante más de un espacio o establecimiento destinado al uso de hostelería, estos deberán respetar una separación mínima entre ellos de 250 m.

3.- Las plazas y parques y jardines menores de 5.000 m², podrán albergar también como usos compatibles los de aparcamiento y hostelería, que estarán sujetos a la limitación de no ocupar más de 15 por 100 del espacio total del parque o jardín, donde deberán quedar incluidas tanto las instalaciones cubiertas destinadas a uso compatibles como las descubiertas. La superficie máxima construida destinada al establecimiento de hostelería deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el anterior apartado 2.d).

4.- Las actividades ocasionales o extraordinarias que conforme a la legislación vigente en la materia puedan autorizarse no estarán sujetas a las condiciones de ocupación definidas en los apartados 2º y 3º de este artículo.

5.- Se admite el uso de aparcamiento público en el subsuelo de las plazas pavimentadas y ajardinadas. En caso de que exista arbolado deberá conservarse.

Igualmente, se admite este uso de aparcamiento público en el subsuelo de parcelas calificadas como parques y jardines urbanos que no se encuentren ejecutadas, siempre que no se afecte el arbolado existente, conforme a sus normas de protección, y que la nueva ordenación garantice en superficie el predominio de zonas arboladas.

Los garajes que se edifiquen para albergar este uso deberán mantener una separación mínima de 3 m con los linderos privados y públicos edificables cuyas ordenanzas requieran una separación a dichos linderos.

Se podrá disponer en superficie aquellas instalaciones imprescindibles para el buen funcionamiento de estos garajes, tales como accesos peatonales y rodados y las de extracción y renovación del aire, computando dentro de los porcentajes recogidos en los apartados 2 y 3 de este artículo destinados a otros usos compatibles. Las edificaciones e instalaciones cubiertas que se requieran podrán tener una altura máxima de 1 planta, (3,50 m) manteniendo una separación mínima de 3 m con los linderos privados y públicos edificables cuyas ordenanzas requieran una separación a dichos linderos.

Art. 95.- Parques suburbanos y de protección de la naturaleza. (P.S.)

Son parques suburbanos de protección de la naturaleza aquellos elementos pertenecientes al sistema general de áreas libres caracterizados por la considerable extensión superficial que alcanzan y por estar situados fuera de los núcleos de población que, además, en algunos supuestos se sitúan sobre los suelos de alto valor medio ambiental, ya sea por existencia de dunas, espacios arbolados, etc. lo que consecuentemente determina que su destino sea el esparcimiento y reposo de la población en unos y la preservación de las características naturales en otros sin perjuicio de su utilización adecuada a su naturaleza.

Art. 96.- Condiciones de uso de parques suburbanos y de protección de la naturaleza.

En estos parques, habida cuenta del carácter con que se les dota y de las características naturales del suelo donde se asientan, únicamente se permite el uso propio de área libre, incluso sometido a cierta restricción si de su utilización pudieran derivarse daños o perjuicios medioambientales, y excepcionalmente el uso de aparcamiento ligado a la utilización del parque y nunca como complemento de urbanizaciones colindantes y en la proporción mínima que fuera menester.

Art. 97. ⁷²Reserva mínima de áreas libres en planes parciales.

⁷² Se suprime este artículo 97 conforme al contenido del Informe 2, art. 97, pág 103 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86, puesto que su contenido no es sino reproducción del artículo 273, siendo más adecuada su regulación en el Título VII "normas del suelo urbanizable programado".

CAPÍTULO 7.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

Art. 98.- ⁷³Definición.

Se denomina así al conjunto de elementos de infraestructura básica, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, eliminación de residuos sólidos y abastecimiento de energía eléctrica, destinados a la satisfacción de las necesidades de la población y de las actividades productivas o de cualquier otra índole que se asiente en el término municipal.

Dichos elementos son complementados a escala local por aquellas redes de distribución de las infraestructuras citadas destinadas a procurar en dichos ámbitos la satisfacción de las necesidades generadas por la vivienda, industria o actividad de cualquier otro signo.

Los elementos del Sistema General de Infraestructura Urbanística son las señaladas en el plano B "Estructura General" y en los planos I 1 y 2; J 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de este Plan General.

Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Servicios las edificaciones anexas destinadas a servicios complementarios e instalaciones industriales, necesarias para la explotación de estas infraestructuras, tales como almacenes de material, garajes para maquinaria, talleres, oficinas, comedores y centros de formación del personal, vivienda guardería etc.

Las condiciones de edificación de estas edificaciones anexas serán las establecidas, con carácter general, para las parcelas calificadas con uso de equipamiento público por este Plan General.

Art. 99.- ⁷⁴Clases.

- Abastecimiento de agua: Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos) tratamiento y redes de distribución a los núcleos y las generales internas a los mismos.
- Saneamiento: Colectores internos a los núcleos, colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.
- Eliminación de residuos sólidos: Vertederos de residuos no peligrosos, centros de tratamiento, puntos limpios municipales.
- Abastecimiento de energía eléctrica: Centros de producción, redes de distribución y centros de transformación.
- Alumbrado público: Asociado a las vías interurbanas y urbanas, así como a los restantes sistemas.
- Abastecimiento de combustibles gaseosos para uso doméstico: Centros de producción y redes de distribución.
- Conducciones de combustibles de uso industrial: Centros de recepción y redes de distribución.
- Servicio telefónico y telegráfico: Centrales de servicio y redes de distribución.

Art. 100.- Titularidad.

⁷⁵La titularidad y dominio serán siempre públicos sin perjuicio de las concesiones que para la explotación de determinados elementos puedan otorgarse sometidas siempre al control de la Administración.

Art. 101.- Zonas de Protección.

Por zonas de protección se entiende el suelo que, por razón de su inmediación a un elemento de este sistema y su vinculación con el, no puede ser edificado. Su magnitud se acomodará a las siguientes medidas:

- 10 metros a cada lado de la franja que determina el trazado de grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales.

⁷³ Párrafos 4º y 5º introducidos en Expte. 2018PLN00167 de Innovación del PGOU (Expte. HELP 2019/341), Subestación Eléctrica en el Polígono Industrial de San Pedro con A.D. de fecha 21/12/2022 BOP. Nº 206 de 26/10/2023.

⁷⁴ Modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

⁷⁵ Este artículo 100 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 100, pág 103 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU '86.

- 5 metros medidos de igual manera para otros tipos de canalizaciones e infraestructura generales de servicio.

En todo caso, las indicaciones zonas de protección lo son con independencia de lo dispuesto en la legislación específica de la materia.

Art. 101. Bis.- ⁷⁶Condiciones particulares de los nuevos Sistemas Generales SG-I-22 y SG-I-23.

La subestación eléctrica se construirá integrada dentro de un edificio debidamente protegido y aislado. La edificación se deberá adaptar a las condiciones particulares de la edificación de la zona IND-2, establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General, salvo en la altura que se ajustará a las necesidades propias de la subestación, evitando medianerías vistas.

Las instalaciones de conexión entre la Red de distribución y la Subestación, y entre ésta y la red de Media Tensión serán subterráneas.

No se autoriza el tendido de líneas eléctricas aéreas sobre las edificaciones industriales.

Las edificaciones destinadas a los servicios operativos de las redes de infraestructuras se adaptarán a las condiciones particulares de la edificación de la zona IND-2 establecidas en el Plan General, salvo la edificabilidad máxima que será la indicada para los equipamientos públicos.

⁷⁶ Artículo introducido según Exte. 2018PLN00167 de Innovación del PGOU (Expte. HELP 2019/341), Subestación Eléctrica en el Polígono Industrial de San Pedro con A.D. de fecha 21/12/2022 BOP. Nº 206 de 26/10/2023.

TÍTULO IV: NORMAS DE URBANIZACIÓN Y ALINEACIONES

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 102.- Definición y tipos de urbanización.

Las obras y actuaciones que tengan por objeto la urbanización del suelo en sus diversas categorías para la ejecución de las determinaciones del planeamiento se llevará a efecto previa formulación de un Proyecto de Urbanización. Cuando dichas obras y actuaciones se lleven a cabo por la Administración se denominarán Proyectos Públicos de Urbanización. Las actuaciones aisladas o sectoriales de reducida dimensión e importancia que no precisen la formulación de un Proyecto de Urbanización, podrán acometerse mediante la formulación de un Proyecto de Obras de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización, en tanto que documento técnico, respetará las determinaciones del planeamiento que desarrolle no pudiendo sino efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo o subsuelo.

Las obras a incluir en el proyecto de urbanización, que serán descritas con precisión tal que permitan su ejecución por técnico distinto al autor, serán las descritas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento según la naturaleza de la actuación pretendida y contendrá los documentos que señala el artículo 68 de la indicada norma reglamentaria.

Art. 103.- Determinaciones sobre la urbanización.

Los instrumentos de planeamiento, a los efectos de ordenación del territorio planeado u ordenado y los Proyectos de Urbanización, así como los Proyectos de Obras de Urbanización, a los efectos de ejecución material, se atenderán a las determinaciones técnicas que se contienen en los capítulos siguientes sobre espacio viario, áreas libres, equipamiento, infraestructuras de servicios y energía eléctrica.

Art. 104.- Pliego de condiciones Técnicas.

En desarrollo de las normas técnicas de urbanización que incluyen en este título, el M.I. Ayuntamiento de Marbella podrá confeccionar y aprobar uno o varios pliegos de condiciones técnicas donde con mayor precisión se definan aspectos referidos a las condiciones de ejecución de las obras de urbanización, así como la documentación adicional que se juzgue necesaria para la completa inteligencia del Proyecto.

CAPÍTULO 2.- DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO

Art. 105.- Definición.

Es objeto de regulación en este capítulo las condiciones de diseño, trazado y pavimentación de la red viaria primaria, secundaria y local, según la jerarquía viaria establecida en el capítulo correspondiente al Sistema General Viario, del carril para bicicletas y de los suelos para aparcamientos.

Art. 106.- Condiciones de diseño de la red viaria.

1.- Anchura mínima de calzada más acera.

- a) El ancho mínimo de la red viaria incluida en el perímetro del suelo urbano definido en este Plan General, será definido en el plano H "Alineaciones y Rasantes".
- b) Estas Normas señalan para algunas vías, especialmente determinadas, la anchura mínima de la calzada y de las aceras según resulta de las secciones tipos que se acompañan al final de este capítulo.
- c) La anchura mínima de las demás vías primarias, secundarias y locales que deben formularse y ejecutarse en los ámbitos territoriales comprensivos de Plan Especial, Polígono de Actuación y Plan Parcial, se acomodarán a las dimensiones resultantes de las secciones tipos que se unen a este capítulo.

2.- ⁷⁷Ancho mínimo entre alineaciones.

- a) La latitud mínima entre alineaciones en suelo urbano será la definida en el plano H "Alineaciones y Rasantes".
- b) La anchura mínima entre alineaciones para las vías existentes cuya alineación no esté comprendida en el plano H, será, según el tipo de vía, la siguiente:
 - Vías primarias: 12 mts.
 - Vías secundarias: 8 mts.
 - Vías locales: 7 mts.
- c) La anchura mínima entre alineaciones para las vías de nueva creación será, según el tipo de vía, la siguiente:
 - Vías primarias: 18 mts.
 - Vías secundarias: 14 mts. más las bandas aparcamientos anejos a la red viaria.
 - Vías locales: 10 mts. más las bandas aparcamientos anejos a la red viaria.

Excepcionalmente, para las vías locales, se podrá establecer hasta un límite de anchura mínima de 7 mts. reguladas mediante el instrumento de planeamiento correspondiente, en base a una serie de parámetros técnicos y urbanísticos tales como: la longitud del viario, el número de viviendas a las que da acceso, la existencia de arbolado que se deban conservar.

3.- ⁷⁸Ancho mínimo de las vías pecuarias.

La latitud mínima de las vías pecuarias existentes en el Término Municipal es la que legalmente le corresponde.

La representación gráfica de las vías pecuarias y de su latitud se expresan en el plano K "Estructura y Jerarquía viaria". Las vías que, no formando parte del dominio público pecuario, este Plan implanta como de conexión entre dos puntos de la vía pecuaria o como rectificación del trazado de esta última, tendrán la latitud definida en el plano H.

4.- Alineaciones de las vías básicas intermunicipales.

⁷⁷ Apartado 2.b) modificado y nuevo apartado c) introducido, conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

⁷⁸ El apartado 3 del artículo 106 se ha redactado conforme al contenido del Informe 2, art. 106, pág 104 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente modificado en el documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

La separación de la edificación con respecto a las vías de esta categoría será la que define el plano H de este Plan General. Para la parte de estas vías que por no estar incluidas en suelo urbano no se señalarán alineaciones, la edificación habrá de disponerse respetando las zonas de protección establecidas para cada vía según se expresa en el capítulo correspondiente del sistema General Viario.

5.- ⁷⁹Anchura del carril bici.

Se diseñará el carril bici con un ancho constante según los siguientes parámetros:

- De un sólo sentido entre 1,40 y 2,00 mts.
- De dos sentidos entre 2,50 y 3,00 mts.

Dichos carriles bici se ajustarán a las determinaciones del Plan Director de Bicicleta Municipal que redactará el Ayuntamiento.

Art. 107.- Condiciones de diseño de las aceras.

Se establece un ancho mínimo de aceras para todo tipo de vías que no podrá ser inferior a 2 mts. Como excepción a esta regla general, solo se admite un ancho no inferior a 1,5 mts para la vía secundaria de 8 mts y para las vías locales cuyo diseño excluye las aceras.

La proporción del espacio viario que ha de dedicarse a acera se regula en función de la latitud del tipo de vía de que se trate y con arreglo a las secciones tipo que se establecen al final de este capítulo.

Art. 108.- ⁸⁰Mobiliario urbano del espacio viario.

Para nuevos trazados de vías unidireccionales de anchura igual o superior a 10 metros será obligatorio la plantación de arbolado, debiendo respetar las condiciones básicas de accesibilidad (anchura libre de paso no inferior a 1,80 m y altura libre de paso no inferior a 2,20 m). De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

Para cualquier tipo de vía de anchura igual o superior a 12 mts será obligatorio la plantación de arbolado y la instalación de bancos y papeleras, elementos que habrán de respetar la regla establecida en el párrafo siguiente:

La plantación de árboles y la instalación de demás mobiliario urbano habrán de respetar necesariamente un galíbo libre de acera no inferior a 2 mts. De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

Art. 109.- ⁸¹Condiciones de diseño para aparcamiento.

1.- El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 2,00 mts por 5,00 mts mínimo, disponiéndose preferentemente en cordón. Las secciones tipos que se incluyen al final de este capítulo expresan la proporción ideal de la disposición y número de plazas de aparcamiento en función del tipo de vía de que se trate.

2.- El tamaño mínimo de las plazas de aparcamiento en viario público dispuestas en batería será de 2,50 mts. por 5,00 mts. y en oblicuo de 2,50 mts por 5,50 mts.

3.- La implantación de las bandas de plazas de aparcamiento, en vías secundarias y locales anejas a las aceras, dejará libre las proximidades a las intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde la esquina de la intersección hasta la línea de bordillo de la primera plaza:

- Vías Secundarias: 8 mts.
- Vías locales: 6 mts.

4.- Los conjuntos de plazas de aparcamiento habrán de diseñarse de forma que eviten la creación de vacíos urbanos o fuertes impactos visuales a cuyo efecto se plantará arbolado y se instalarán los demás elementos de mobiliario urbano que requieran.

⁷⁹ Modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

⁸⁰ El artículo 108 se ha redactado conforme al contenido del Informe 2, art. 108, pág. 104 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

⁸¹ Modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

Art. 110.- Condiciones de trazado de la red viaria.

1.- Trazado en planta.

a) Para las vías primarias se adoptarán radios mínimo de 80 mts y para las secundarias de 30 mts. En calles locales el radio mínimo será el de maniobras de vehículos.

b) En el cuadro siguiente se relaciona la velocidad específica con el peralte y el radio mínimo:

VELOCIDAD	RADIO MINIMO (m)	
	NORMAL (PERALTE 4%)	MÍNIMO (PERALTE 7%)
80	300	250
70	240	180
60	150	130
50	100	80
40	70	50
30	30	30

En zonas urbanas (casas y suelo consolidado) no se adoptarán curvas de transición. Para el viario primario cuando la curva sea superior a 200 mts se utilizarán preferentemente transiciones con curvas circulares (curvas de tres centros) con una relación entre radio máximo y mínimo recomendable de 2 ó 3 veces.

c) Las distancias mínimas de visibilidad y de parada serán las siguientes en función de la velocidad específica:

V. ESPECÍFICA (Km/H)	DISTANCIA DE PARADA (m).
80	110
20	90
60	70
50	50
40	30
30	20

d) Los radios de un encuentro de calles en T serán como mínimo de 7 mts en encuentro entre calles secundarias. De 10 mts entre secundarias y primarias, y de 12 mts entre primarias. Los cruces con la red básica intermunicipal (previstos en el P.G.O.U.) se atenderán a la Instrucción de carreteras.

No se diseñarán curvas horizontales tras cambios de pendientes pronunciadas.

2.- Trazado en alzado.

a) Pendientes.

En las vías primarias la pendiente aconsejable es de 4-6%, excepcionalmente y en tramos cortos se podrá llegar al 8%.

En las vías secundarias la pendiente media será 6-8%, pudiendo llegar en casos excepcionales al 10%.

En las locales se podrá alcanzar excepcionalmente el 12-14% en tramos cortos adoptando medidas de seguridad del tipo pavimentos antideslizantes.

En aceras y calles peatonales se procurará no superar el 6% de pendiente máxima, pudiendo llegar excepcionalmente al 8%. En el caso de pendientes superiores al 6% se colocarán pavimentos antideslizantes. Por encima del 10% se diseñarán escalinatas o rampas.

En cualquier tipo de vía se procurará no bajar del 1% para facilitar el drenaje.

En carril-bici la pendiente máxima será del 5%; excepcionalmente el 7% en tramos muy cortos.

b) Acuerdos verticales.

Se evitarán acuerdos verticales y mesetas horizontales de escasa entidad.

En todo cambio de pendiente de la rasante es necesario disponer de curvas de transición vertical. El parámetro Kv se regulará en función de la velocidad específica.

V. ESPECÍFICA	80	70	60	50	40	30
ACUERDO CONVEXO	3500	2500	1400	750	300	150
ACUERDO CÓNCAVO	2500	2000	1000	600	200	100

En vías primarias se diseñarán para velocidades específicas de 50-60 Km/H., y en la secundaria para 30-40 Km/H.

c) Gálidos y obstáculos.

Con carácter general se eliminarán los obstáculos para el tránsito de minusválidos.

El gálido para pasarela y enlaces será de 4,50 mts.

Art. 111.- Condiciones de Pavimentación.

1.- Del viario: para cada categoría de vías se adoptarán las soluciones mínimas especificadas en el cuadro adjunto al final de este artículo, pudiendo ser el firme rígido o flexible. En las calles del casco antiguo de Marbella se adoptará necesariamente el firme rígido y también en aquellas designadas como calles de convivencia peatón vehículo donde no se dispondrán aceras.

2.- Aceras y calles peatonales: En aceras se empleará una capa de H-125 de 10 cms de espesor sobre la explanada compacta de 100% proctor modificado.

El pavimento será definido en el Pliego de Condiciones municipal, debiendo emplearse calidades superiores (adoquín, macerí o similar) en plazas y calles peatonales del centro antiguo y sus ensanches.

3.- Aparcamientos en vía pública: Se empleará una base de zahorra S-1 ó S-2 de 30 cms de espesor y un pavimento de hormigón H-150 de 20 cms de espesor.

CUADRO SOBRE CONDICIONES DE PAVIMENTACION DEL VIARIO

CASCOS URBANOS

TIPO DE VIA:		PRIMARIAS	SECUNDARIAS
FLEXIBLE	SUB-BASE:	25 cms DE ZAHORRA S-1 ó S-2.	20 cms DE ZAHORRA S-1 ó S-2.
	BASE:	20 cms DE MACADAM.	15 cms DE MACADAM.
	PAVIMENTO:	AGLOMERADO EN AGLOMERADO EN CALIENTE 5 cms DE CAPA INTERMEDIA g-20 y 3 cm EN RODADERA S-12 o S-20.	AGLOMERADO EN CALIENTE 6 cms S-12 ó S-20.
RIGIDO	BASE:	30 cms DE ZAHORRA S-1 ó S-2.	30 cms DE ZAHORRA S-1 ó S-2.
	PAVIMENTO:	25 cms de H-150	20 cms DE H-150
MIXTO	BASE:	20 cms de H-150	
	PAVIMENTO:	AGLOMERADO EN CALIENTE 5 cms S-12 ó S-20.	

URBANIZACIONES

TIPO DE VIA:		PRIMARIAS	SECUNDARIAS
FLEXIBLE	SUB-BASE:	25 cms DE ZAHORRA S-1 ó S-2.	20 cms DE ZAHORRA S-1 ó S-2.
	BASE:	20 cms DE MACADAM.	15 cms DE MACADAM ASFÁLTICO.
	PAVIMENTO:	AGLOMERADO EN CALIENTE 5 cms DE CAPA INTERMEDIA g-20 y 3 cm EN RODADERA S-12 o S-20.	DOBLE TRATAMIENTO SUPERFICIAL.
RIGIDO	BASE:	30 cms DE ZAHORRA S-1 ó S-2.	30 cms DE ZAHORRA S-1 ó S-2.
	PAVIMENTO:	25 cms DE H-150	20 cms DE H-150

Si el C.B.R. de la explanada es inferior a 5, el suelo se estabilizará con grava, cemento o similar.

CAPÍTULO 3.- DETERMINACIONES SOBRE LAS ÁREAS LIBRES

Art. 112.- Definición.

Se regulan en este capítulo las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres en los ámbitos de los Planes Especiales, Planes Parciales y las condiciones de urbanización de los indicados espacios sobre cualquier tipo de actuación.

Las normas que a continuación se expresan se complementan a su vez con las localizaciones de carácter indicativo instituidos por este Plan para determinados sectores de suelo urbanizable programado y con las determinaciones sobre espacio de áreas libres para los sectores de planeamiento ubicados en proximidad con el medio litoral de conformidad con las medidas de protección establecidas en el capítulo correspondiente.

Art. 113.- Condiciones de diseño.

1.- La localización de los terrenos de cesión obligatoria con destino a áreas libres y equipamientos en los suelos con desarrollo de vivienda en modalidad de ensanche de las poblaciones se determinará con arreglo a las siguientes directrices:

- a) Los terrenos destinados a recibir las áreas libres y equipamientos tanto particulares como de cesión obligatoria, tendrán localización agrupada y central en el área de la actuación.
- b) La forma y dimensiones de las parcelas donde se ubiquen responderá a las de la trama urbana dispuesta para el conjunto de la actuación, cumpliendo en la misma el papel de agentes estructurantes de organización funcional y ambiental.
- c) Los citados terrenos para equipamientos se organizarán precisamente alrededor de las áreas libres (jardines y áreas de juego para niños), de forma que las calles perimetrales a éstas constituirán su acceso principal.

Los suelos con desarrollo de vivienda de uso turístico, así como las industriales e industriales-comerciales se ajustarán a lo dispuesto en las letras b y c de este mismo número.

2.- Aptitud de los terrenos.

⁸² Los terrenos destinados a áreas libres, en los sectores de planeamiento con desarrollo de vivienda en modalidad de ensanche de las poblaciones, presentarán una pendiente media máxima inferior al 20%; siendo, al menos, la mitad de la superficie total de los mismos de pendiente absoluta inferior al 10%. En particular, para los destinados a parques infantiles, la pendiente absoluta máxima será inferior al 5%.

En los terrenos destinados a la edificación de los equipamientos públicos, la pendiente máxima absoluta no podrá exceder del 15%. Dicha condición será igualmente aplicable a las parcelas destinadas a la reserva del 10% del aprovechamiento medio del sector.

Art. 114.- Condiciones de urbanización.

1.- Servicios.

Estos terrenos habrán de ser dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios, adecuados al uso e intensidad a que correspondan, así como organizados y diferenciados sobre red viaria completa y asimilada a la trama del resto de la urbanización y a la del núcleo urbano del que ésta se supone extensión, en su caso.

2.- Elementos de urbanización.

- a) Los terrenos reservados para jardines, dentro del sistema de áreas libres, presentarán, como mínimo, los siguientes requisitos:
 - Calidad mínima apropiada para la plantación de las especies vegetales.
 - Soleamiento adecuado en relación con la edificación circundante.
- b) El ajardinado de los terrenos citados se determinará con referencia a las siguientes características, que habrán de ser reflejadas en el correspondiente capítulo presupuestario:

⁸² El primer párrafo del apartado 2 del artículo 113 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 113.2, pág. 104 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

- Porcentaje de superficie plantada de vegetación (mínimo 50% del total).
 - Relación de la anterior con las superficies de pendiente elevada.
 - Relación adecuada entre número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, plantas e hierbas o praderas.
 - Descripción del porte y número de arbolado/100m².
 - Determinación de la edad, o porte, mínimos de plantación del arbolado.
 - Caudal mínimo de riego, instalación necesaria (según especies).
 - Condiciones mínimas de terminación del resto de la superficie no plantada: subbase, material de acabado, compactación, (o ensolado), drenaje.
 - Referencia a compatibilidad con aparcamientos y otros usos alternativos, incluyendo: drenaje, sub-base, material de acabado, compactación, especies arbóreas, tipo, porte y nº/m²., edad de plantación (y porte), disposición geométrica, circulaciones, etc...
- c) Los terrenos con destino a áreas de juegos para niños (parques infantiles) habrán de ser dotados según las siguientes condiciones, que habrán de ser reflejadas, igualmente, en el correspondiente capítulo presupuestario:
- Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación.
 - Vallado con material de características diáfnas y consistencia rígida.
 - Mobiliario, con la instalación de elementos de juego tales como: columpios, toboganes, fosos de arena, entramados de barras, plataformas giratorias, etc.; con fijación del número mínimo de elementos por cada 100 m².
- d) El Plan reflejará en el capítulo y planos de información el arbolado preexistente, estableciendo las condiciones para su conservación.

CAPÍTULO 4.- DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Art. 115.- Disposición General sobre Dimensionamiento de Redes.

Los Proyectos de Urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Art. 116.- Normalización de elementos.

⁸³A efectos de la normalización de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, el Ayuntamiento establecerá las permitidas y sus condiciones en un Pliego de Condiciones Técnicas Generales, cumpliéndose en todo caso las condiciones particulares especificadas por las Entidades suministradoras de servicios.

Art. 117.- Sobre la red de abastecimiento. Caudales mínimos.

Toda actuación urbanística sobre cualquier clase o categoría de suelo requerirá para su viabilidad la disposición de un caudal suficiente para atender las necesidades de abastecimiento que la actuación demande que, como dotación mínima, será la siguiente:

- ⁸⁴En núcleos urbanos y sectores de ensanche de los mismos, 250 l. hab/día.
- En urbanizaciones turísticas, se considerarán como mínimo 250 l. hab/día para usos exclusivamente domésticos. Se justificará de modo independiente la demanda estimada para el resto de usos incluyendo el riego de jardines públicos y privados, a los efectos del dimensionamiento de la red de distribución y de la justificación del caudal disponible. En ningún caso resultará una dotación global inferior a los 400 l/hab/día.
- 1 litro por segundo y hectárea bruta en los suelos industriales y comerciales.

La disposición del caudal para abastecimiento deberá acreditarse documentalmente bien provenga éste de captación propia, de derivación de conducción o red establecida con anterioridad.

Art. 118.- Condiciones de Potabilidad.

⁸⁵El agua de abastecimiento en cualquier tipo de actuación deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes, disponiéndose y justificándose las medidas correctoras que en su caso sean procedentes.

Art. 119.- Almacenamiento y capacidad de los depósitos.

⁸⁶En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrán depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para 250 l./hab. y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

Independientemente de lo dispuesto en la legislación, se recomienda con carácter general la disposición de aljibes en edificación plurifamiliar con capacidad de 1 m³ por alojamiento.

⁸³ El artículo 116 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 116, pág. 104 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

⁸⁴ El artículo 117 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 117, pág. 104 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

⁸⁵ El artículo 118 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 118, pág. 104 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

⁸⁶ Los párrafos primero y segundo de este artículo 119 se han modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 119, pág. 104 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

Cuando se trate de alojamientos turísticos se estará a lo dispuesto en el Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre, sobre requisitos mínimos de infraestructura para alojamientos turísticos.

Art. 120.- ⁸⁷Características de la Red de Abastecimiento de Agua Potable.

La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. El diámetro mínimo en la red será de 100 mm y en caso de que sobre las tuberías se vayan a colocar hidrantes, el diámetro mínimo de la tubería será 150 mm. Las canalizaciones estarán constituidas por tuberías de fundición dúctil.

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No deberán superarse presiones de 60 m.c.a. Se colocarán los elementos de valvulería adecuados para el correcto funcionamiento hidrodinámico de la red.

En urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliaria por cada dos parcelas como máximo.

La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el cubrimiento mínimo de 80 cms; si esto no es posible se adoptará la protección necesaria. Se cuidarán especialmente los materiales de relleno de zanjas así como su consolidación.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a 100 m. Análogamente cada urbanización o sector de planeamiento que se urbanice dispondrá de los hidrantes contra incendios que resulten necesarios según la Normativa específica vigente.

Se recomiendan las mejores técnicas disponibles para el sistema de riego, tales como el riego por goteo, el reaprovechamiento de las aguas pluviales, estudios de minimización del consumo de agua o el uso de domótica en la aplicación eficiente de riego y en general cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en este uso.

Para los nuevos desarrollos se preverá la conexión con las redes principales de agua reciclada siempre que estas se encuentren a menos de un kilómetro de distancia de los ámbitos a desarrollar y, en todo caso, se estudiará la posibilidad de utilización de aguas regeneradas para el riego de las zonas verdes.

Art. 121.- Características y dimensionamiento de la red de saneamiento.

1.- El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a cauces públicos o a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria permitiéndose la instalación de aliviaderos de aguas pluviales convenientemente diseñados.

2.- ⁸⁸En áreas de baja densidad de edificación la red de drenaje de aguas pluviales, previa justificación podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

3.- El dimensionamiento de la red de saneamiento de aguas residuales se determinará en función del caudal de abastecimiento, exceptuado el correspondiente al riego de las zonas verdes, repartiendo el consumo en diez horas. Para dicho dimensionamiento igualmente habrá de considerarse el caudal proporcionado por las cámaras de descarga que como mínimo será de 20 litros por segundo, y que habrán de situarse obligatoriamente en cabeceras de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 2 por 100.

4.- La red de saneamiento de aguas pluviales se dimensionará considerando a periodos de retorno mínimo de 10 años, que deberá aumentarse a 25 años si por la localización de la actuación son previsibles serios daños por avenidas.

5.- Las redes se diseñarán de forma que las aguas residuales viertan en su solo punto, excepto si los vertidos pueden hacerse a colectores existentes en distintas localizaciones.

Art. 122.- ⁸⁹Regulación de diámetros y protecciones.

⁸⁷ El artículo 120 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 120, pág. 104 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

⁸⁸ El apartado 2 del artículo 121 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 121.2, pág. 104 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

⁸⁹ El apartado 1 del artículo 122 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 122.1, pág. 104 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Los apartados 2 y 3 se han modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 122.2, pág. 104 del

1.- Pendientes.- La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/seg y 3 m/seg. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.

2.- Diámetros.- El diámetro mínimo de la red será de 30 cms a adoptar como mínimo general. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 20 cms.

3.- Diseño.- Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 50 m.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,20 m. Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, ésta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas que según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cms. Cuando esto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

El trazado discurrirá siempre por calzada, salvo excepciones técnicas. En caso de calles de ancho superior a 20 metros (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen.

Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas.

El número de absorbedores de aguas pluviales será el adecuado para la correcta evacuación de las mismas.

Los absorbedores con injerencia a red de residuales estarán dotados de sifón.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre zanjas.

Art. 123.- Explotación.

La entidad encargada del mantenimiento y conservación del servicio, procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc.; en particular los absorbedores se limpiarán antes de la época de lluvias. Las cámaras de descarga se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento.

Se recomienda establecer la tarifa por uso de saneamiento en función del consumo de agua potable.

Art. 124.- Vertido de las aguas residuales.

⁹⁰El vertido de aguas residuales será único para cada ámbito, salvo que existiendo redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante injerencia en dichas redes en más de un punto.

En aquellos casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otras condiciones es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una solución alternativa debidamente justificada.

⁹¹Es determinación de este Plan General que las aguas residuales de todos los ámbitos sean conducidas a las instalaciones del Saneamiento Integral; no obstante, el Organismo responsable de la explotación del aquéllas, determinará si procede o no la injerencia y los caudales admisibles. Cuando tal injerencia no sea posible o, transitoriamente, entre tanto entren en servicio las instalaciones del Saneamiento Integral de los distintos tramos, será obligatoria la depuración de las aguas residuales con calidad mínima de oxidación total, si bien el Proyecto de Urbanización correspondiente contendrá la solución definitiva de vertido debidamente valorada.

Cuando el vertido se produzca a otras instalaciones, redes municipales, etc. se contará igualmente con la correspondiente autorización en los mismos términos.

El Ayuntamiento obligará a efectuar el vertido a cauce público (cumpliéndose siempre la legislación aplicable sobre vertidos a los mismos y previa autorización de la Comisaría de Aguas que exigirá las

BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente modificados conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

⁹⁰ Modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

⁹¹ El párrafo tercero del artículo 124 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 124, pág. 104 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

condiciones de depuración a cumplir), cuando no sea factible la conexión a una red existente, garantizándose mediante el control pertinente, que la eficacia de la depuración se mantiene.

⁹²En ningún caso (salvo viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable y previo informe municipal favorable) se permitirán las depuradoras individuales o colectivas.

Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

Aquellas urbanizaciones que actualmente vierten al mar mediante emisario submarino adaptarán sus instalaciones para efectuar la injerencia de residuales al Saneamiento Integral, recomendándose que mantengan en buen estado de uso los citados emisarios para caso de emergencia.

⁹³A partir de la fecha de entrada en servicio del Saneamiento Integral, el urbanizador dispondrá de un plazo de un año para efectuar las obras de conexión al Saneamiento Integral, a cuyo efecto y previo a la concesión de la licencia de obras de urbanización presentará aval bancario por importe de 100% del presupuesto de las obras de conexión.

Aquellas urbanizaciones ejecutadas o en proceso de ejecución con Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado que comprendiera un sistema de alcantarillado y vertido que no hubiesen ejecutado estarán obligados a ejecutarlo como condición previa a la prosecución del proceso edificatorio, ateniéndose a lo especificado en estas Normas.

En aquellos casos en que el Proyecto de Urbanización estuviese definitivamente aprobado pero no comprendiese un sistema de alcantarillado, el urbanizador antes de proseguir el proceso edificatorio deberá establecer con el Ayuntamiento un programa de actuación para la dotación de la red de alcantarillado con las condiciones de estas Normas, en unos plazos que el Ayuntamiento determinará en función de las condiciones de salubridad de la propia urbanización de los riesgos de contaminación existentes o previsibles y de la urgencia de evitación de los mismos de acuerdo con los criterios de los servicios municipales.

⁹⁴Cualquier vertido a un dominio público hidráulico deberá contar con la autorización correspondiente.

⁹⁵En suelo no urbanizable cualquier tipo de vertido deberá cumplir con la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente.

Art. 125.- Depuración.

En aquellos casos en que no es posible efectuar ingerencia a instalaciones existentes se tendrá en cuenta lo siguiente:

Por lo que se refiere a las aguas residuales industriales se adoptarán las medidas de depuración apropiadas que garanticen la inocuidad de los efluentes.

⁹⁶Para las aguas residuales procedentes del consumo humano, la depuración alcanzará los niveles de reducción de contaminantes que sean exigidos por la Administración y en todo caso, la calidad mínima será la de oxidación total.

El vertido final de efluentes depurados será controlado sistemáticamente para garantizar la eficacia de la depuración.

En casos no expresamente citados o especiales se estará a la discreción municipal.

⁹⁷Con respecto a las fosas sépticas (individuales o colectivas) podrán utilizarse en los casos señalados en el art. 124 siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos lo que se justificará con el informe técnico pertinente.

Art. 126.- Condiciones de la fosa Séptica.

⁹² Modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

⁹³ Los párrafos noveno y décimo del artículo 124 se suprimen, y el undécimo se ha modificado, todo ello conforme al contenido del Informe 2, art. 124, pág. 104 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

⁹⁴ Modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

⁹⁵ Modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

⁹⁶ El tercer párrafo del artículo 125 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 125, pág. 104 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

⁹⁷ El último párrafo del artículo 125 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 125, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

En aquellos casos en que sean autorizadas fosas sépticas, las distancias de protección a las mismas y a su sistema de drenaje serán las siguientes:

- Edificios: 1,50 m. (3 m. al sistema de drenaje).
- Límites de propiedad: 1,50 m.
- Conducciones de agua a presión: 40 m.
- Caminos: 1,50 m.
- Árboles grandes: 3 m.
- Cursos de agua o conducciones de agua por gravedad: 60 m.
- Lagos, lagunas, etc.: 60 m.

DOCUMENTO INTERNO

CAPITULO 5.- ENERGIA ELECTRICA

Art. 127.- Suministro.

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

⁹⁸En suelo urbano consolidado, para la concesión de Licencia de obras no será exigible certificado previo de la compañía suministradora, haciéndose advertencia en el documento de concesión de la Licencia de la obligación de disponer de suministro adecuado como condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación.

Art. 128.- ⁹⁹Dotaciones.

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes:

CLASES DE VIAS	ILUMINACION	FACTOR DE UNIFORMIDAD
Acceso exterior y penetración	20 lux.	0,4
Distribución	15 "	0,3
Servicio	10 "	0,25
Peatonales	6 "	0,15

En urbanizaciones de parcela mínima superior a 5.000 m² como mínimo existirá un punto de luz a la entrada de cada parcela.

¹⁰⁰En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia. En todo caso el diseño del alumbrado público se atenderá a la correspondiente Ordenanza Municipal.

Para reducir la contaminación lumínica se deberán tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- a) El diseño de las luminarias empleadas para el alumbrado público tomará en consideración criterios para evitar la proyección de luz hacia arriba y la consecuente contaminación lumínica.
- b) En los proyectos a desarrollar asociados al desarrollo del Plan, se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen.
- c) Se tendrán en cuenta las tecnologías de menor consumo con el objeto de minimizar el gasto energético y el aprovechamiento del mismo.

Art. 129.- Redes y Centros de Transformación.

En núcleos urbanos y urbanizaciones se tendrá en cuenta lo siguiente:

Las líneas de Alta y Baja tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas.

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no; en cualquiera de los dos casos, dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las casetas que se construyan en alizados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas.

¹⁰¹Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre relleno y consolidación de zanjas.

⁹⁸ Se incluye un segundo párrafo conforme según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

⁹⁹ Modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹⁰⁰ Este último párrafo del artículo 128 se ha añadido conforme al contenido del Informe 2, art. 128, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹⁰¹ Este último párrafo del artículo 129 se ha añadido conforme al contenido del Informe 2, art. 129, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

CAPÍTULO 6.- CONSERVACION DE LA OBRA DE URBANIZACION

Art. 130.- Definición de las obras de urbanización.

A los exclusivos efectos de este apartado definen el concepto de obras de urbanización, todas aquellas obras, redes o elementos incluidos en los capítulos precedentes del presente Título con las siguientes excepciones:

En el capítulo correspondiente sobre el espacio viario, las vías básicas intermunicipales, las vías primarias grafiadas como tales en el plano F: "Estructura General y Orgánica" y la vía pecuaria.

En el capítulo correspondiente a infraestructuras básicas en lo referente a suministro de agua, la parte de la red de abastecimiento de Río Verde que se encuentra municipalizada. En igual capítulo y en relación con la red de saneamiento, la red y colectores correspondientes al saneamiento integral.

Art. 131.- ¹⁰²Deber de Conservación.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en polígonos de actuación en suelo urbano que no formen parte de los núcleos de población de San Pedro Alcántara y Marbella y los propietarios de terrenos de suelo urbanizable programado con uso de vivienda con modalidad turística, industrial e industrial-comercial según clasificación establecida en el artículo 269 de estas Normas, vendrán obligados a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización definidas en el artículo precedente.

Las Administraciones públicas, según sus respectivas competencias y atribuciones, atenderán la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización expresamente excepcionadas en el artículo que inicia este capítulo y de aquellas otras no incluidas en los capítulos precedentes de este título, así como del cuidado y mantenimiento de los equipamientos públicos.

Art. 132.- Entidad de conservación.

Los propietarios de los terrenos sobre los que pesa la obligación del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización en los términos señalados en este capítulo vendrán obligados a constituir una entidad de conservación y a integrarse en ella a los fines ya explicitados.

¹⁰² Modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

CAPITULO 7.- ALINEACIONES Y RASANTES

Art. 133.- Definición.

El plano "H" a escala 1:2.000 de este Plan General señala las alineaciones y rasantes de los distintos tipos de vías situadas en suelo urbano, a excepción del viario secundario y local de las urbanizaciones turísticas y de los polígonos de actuación que hayan de desarrollarse mediante Plan Especial.

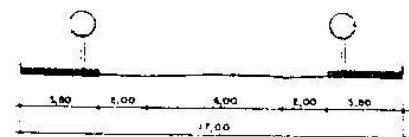
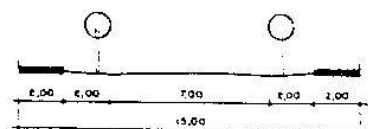
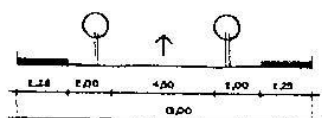
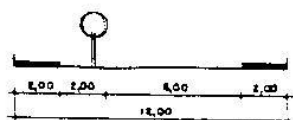
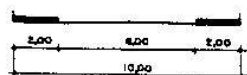
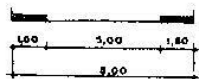
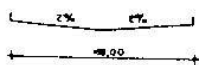
Art. 134.- Criterios para la determinación de alineaciones y rasantes.

1.- El Plan Especial que desarrolle las determinaciones de este Plan sobre Polígonos de Actuación determinará el trazado y características de la red viaria secundaria y local al servicio del propio ámbito y precisará las alineaciones y rasantes de las indicadas vías.

2.- La determinación de las alineaciones y rasantes del viario secundario y local de las urbanizaciones turísticas localizadas en suelo urbano se llevará a efecto con arreglo a los siguientes criterios:

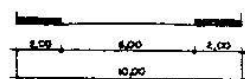
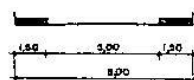
- a) Se declaran subsistentes las alineaciones y rasantes contenidas en los instrumentos de planeamiento de los que son resultado las citadas urbanizaciones.
- b) La inexistencia de instrumentos de planeamiento o la falta de precisión en los mismos al respecto, y la posible modificación de trazado y alineaciones entre las determinaciones del planeamiento y la realidad viaria se resolverá acudiendo a los capítulos "Sistema Viario" del Título III y "Determinaciones sobre el espacio viario" del Título IV, ambos de estas Normas, el primero a efectos de clasificación del tipo de vía de que trate, de entre los definidos en aquel capítulo, y el segundo con objeto de determinar la anchura mínima de las vías.
- c) Fijada la categoría de la vía, secundaria o local, por analogía con los conceptos como son definidas en estas Normas Urbanísticas, la anchura de la misma se acomodará a aquella, de entre las secciones tipo incluidas en el capítulo "Determinaciones sobre el espacio viario" de latitud más parecida.
- d) Definida así la anchura de la vía, la edificación se dispondrá en relación a ella en la forma y medida que establezca la ordenanza de edificación que fuese aplicable.

SECCIONES TIPO EN CASCO URBANO

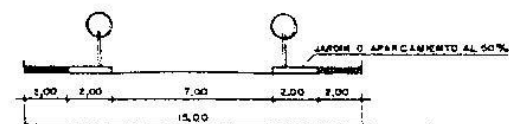
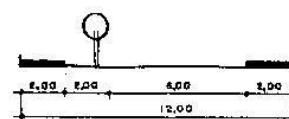
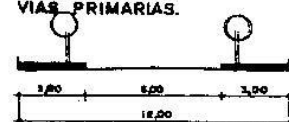
CENTRO HISTÓRICO
CALLES PEATONALES

SECCIONES TIPO EN URBANIZACIONES

VIAS SECUNDARIAS.

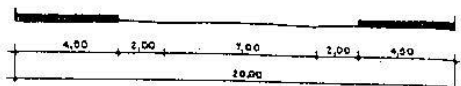


VIAS PRIMARIAS.

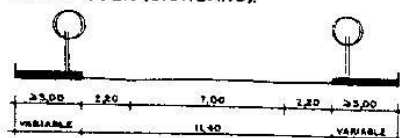


SECCIONES ESPECÍFICAS EN MARBELLA

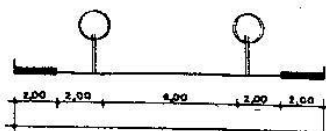
C/ SALVADOR RUEDA.



CTRA. OJEN (S.URBANO).

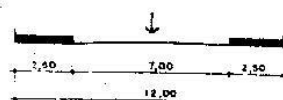


C/ GARCIA MORATO.



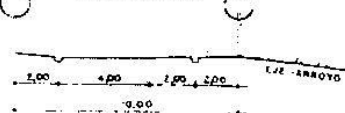
ARROYO REPRESAS.

PUENTE.

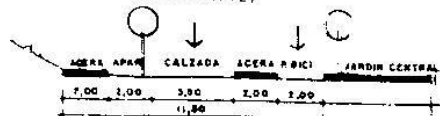


CALLES PERIMETRALES.

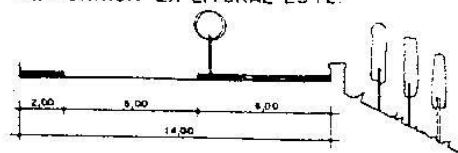
(ALTERNATIVA 1)



(ALTERNATIVA 2)

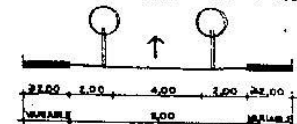


C/ CORNISA EN LITORAL ESTE.

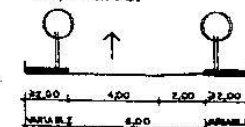


CALLES DE CENTRO SUR.

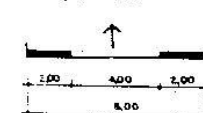
CALLES MIGUEL CANO Y ABELON



>8,00 MTS.

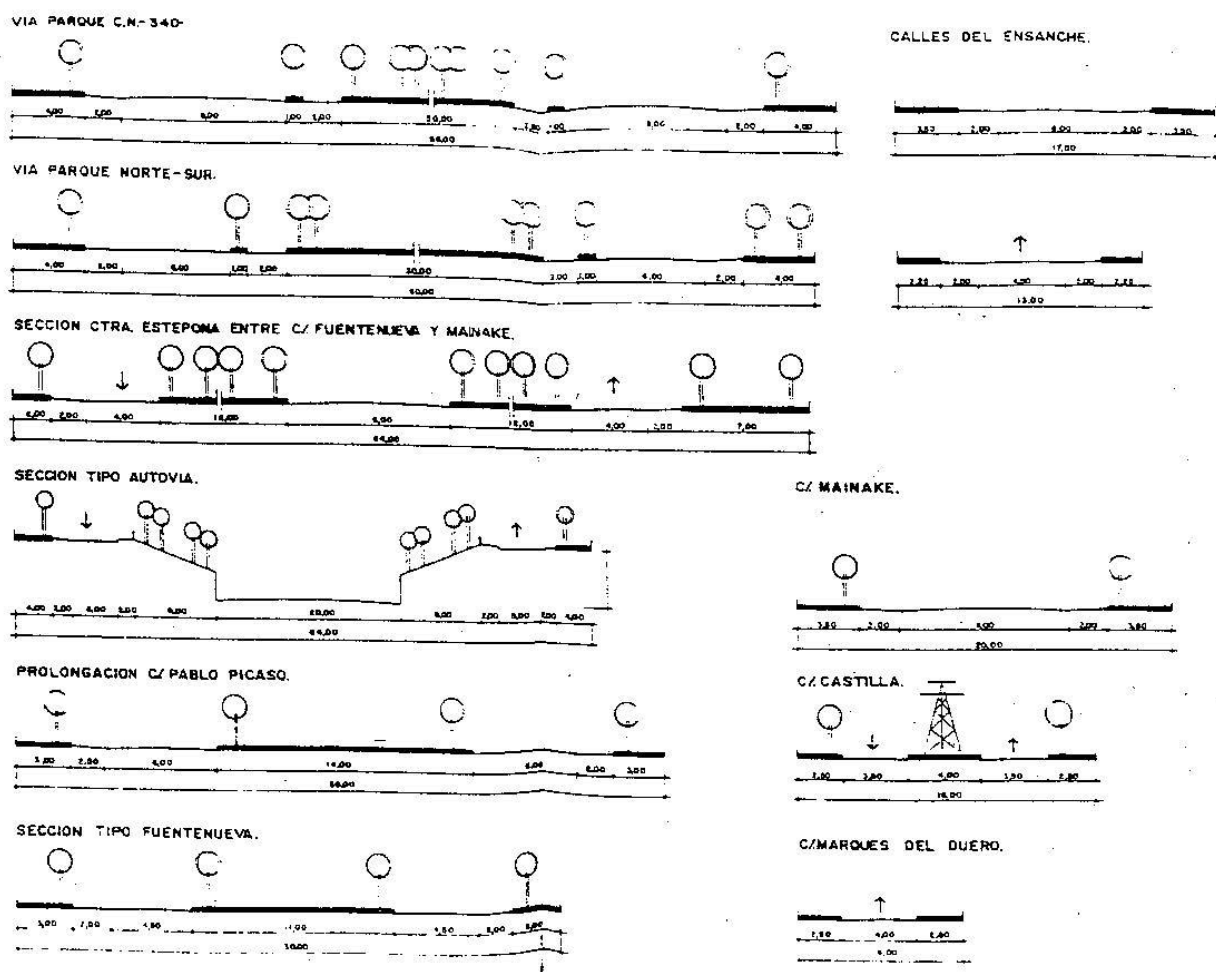


<8,00 MTS.



C/ HUERTA CHICA Y PEDRAZA.



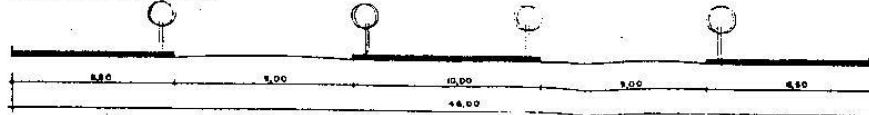


SECCIONES ESPECÍFICAS EN EL EXTERIOR DE LOS CASCOS URBANOS

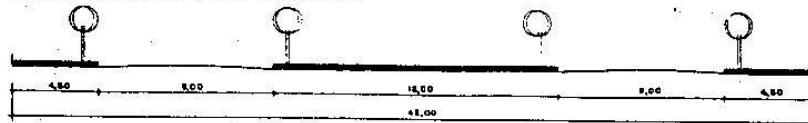
VIA DE SERVICIO DE LA CN-340.



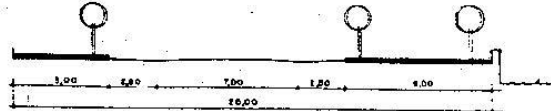
ACCESO PUERTO BANUS.



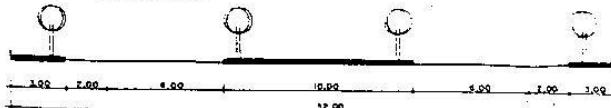
SECCION ENTRADA PLAYAS ESPAÑOLAS.



SECCION TIPO P MARITIMO HOLANDUCIA Y P ESPAÑOLA.



ACCESO A LA CAMPANA.



SECCION TIPO CALLE 25.00 MTS. P BANUS.



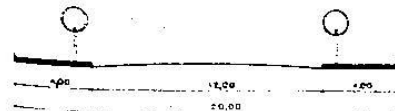
RAMAL AUTOVIA A CARRETERA DE RONDA- S. PEDRO.




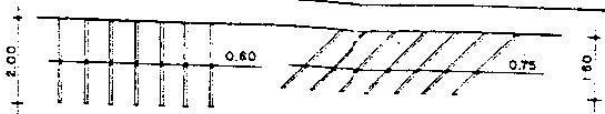
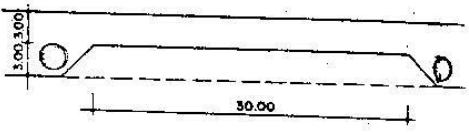
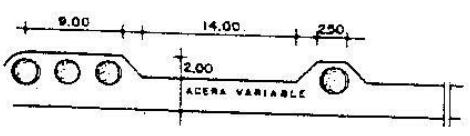
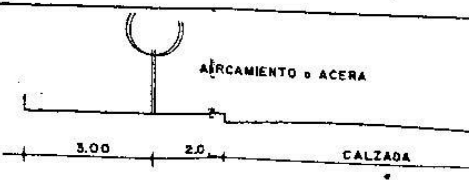
SECCION TIPO CALLE 20.00 MTS. P BANUS.



RAMAL DE ACCESO DE LA AUTOVIA A LA N-340 (MEZQUITA Y P BANUS)



ELEMENTOS VARIOS

TIPO	DIMENSIONES	
CARRIL BICI.		
APARC. BICI.		
PARADA BUS.		
MÍNIMO ABSOLUTO	2.00mts.	
VIA CON ARBOLES.		
CALLE COMERCIAL	4.00mts.	
CALLE CON TERRAZA DE CAFÉ.	6.00mts.	

TÍTULO V: NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

CAPÍTULO 1.- NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 135.- Tipos de edificación.

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 los linderos medianeros, una distancia denominada "Separación a linderos".

Art. 135. Bis- ¹⁰³Tipos de obras de edificación.

1.- Obras de conservación y mantenimiento:

Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar usos, estructura portante, estructura arquitectónica, fachadas, cubiertas, ni distribución.

Se incluyen, entre otras análogas, el afianzamiento de cornisas, aleros y vuelos, la reparación de elementos existentes en instalaciones, carpinterías, revestimientos y cubiertas.

También se incluyen intervenciones puntuales en la tabiquería y huecos de fachada cuyo objeto sea la mejora de la accesibilidad o corregir incumplimientos de la normativa de habitabilidad que le sea de aplicación.

2.- Obras de acondicionamiento:

Son aquellas obras que, manteniendo todos los elementos estructurales de la edificación, pueden implantar o modificar usos y actividades e incluyen la modificación o sustitución de instalaciones, carpinterías, revestimientos, distribución interior y fachadas de una edificación o parte de ella.

3.- Obras de reforma:

Son aquellas obras que manteniendo todos los elementos estructurales de la edificación, puede intervenir en ellos mediante demoliciones parciales interiores, para la creación o modificación de dobles alturas, escaleras, instalación de ascensores e intervenciones similares que no supongan ampliaciones interiores o exteriores de la edificación; e incluye la implantación o modificación de usos y actividades y la modificación o sustitución de instalaciones, carpinterías, revestimientos, distribución interior, fachadas y cubiertas de una edificación o parte de ella.

4.- Obras de consolidación:

¹⁰³ Artículo introducido según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

5.- Obras de demolición:

Son obras que suponen la desaparición total o parcial de la edificación.

Cualquier demolición de edificación o de elementos constructivos, que por su localización o antigüedad puedan albergar ejemplares de fauna, tales como quirópteros, aves nocturnas, reptiles, deberá ser sometida a una labor de cautela con atención a dicha circunstancia.

6.- Obras de nueva edificación:

Son aquellas que suponen una nueva construcción y comprende los subtipos siguientes:

- a. Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- b. Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- c. Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original de una edificación.
- d. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

7. Obras de restauración:

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo.

8. Con carácter previo a la concesión de licencia para cualquier tipo de obra, se deberá garantizar la correcta gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial vigente.

Art. 135.-Ter. ¹⁰⁴Reglas de carácter específico en el medio urbano.

A.- Con independencia de las determinaciones que se recogen en este Título, para la adaptación de edificaciones existentes a la normativa sectorial vigente serán de aplicación las siguientes reglas:

1.- Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

La autorización para la ocupación firme en vía administrativa conllevará la declaración de utilidad pública o interés social, legitimando la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

2.- Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
- b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

¹⁰⁴ Artículo introducido según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

Esta determinación será aplicable también a las instalaciones de cubrición de aparcamientos en parcelas de Uso Productivo y de Equipamiento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

3.- Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

B.- Con el fin reducir el consumo energético de las edificaciones se deberán tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

a.- Todo edificio de nueva construcción contemplará en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada.

b.- La utilización de materiales de alto albedo (claros y reflectantes de la luz solar), con el fin de reducir la necesidad de refrigeración en verano, aunque deben tenerse en cuenta las consideraciones de orden estético.

c.- La utilización en la construcción de materiales que sean, en la medida de lo posible reciclables y/o reutilizables. Las maderas, en caso de utilizarse, tendrán su correspondiente sello de certificación forestal.

d.- La incorporación, en la medida de lo posible, en el diseño de las edificaciones, de tecnología relacionada con las renovables (solar o eólica) así como la utilización de biocombustibles.

e.- Otro elemento que se tendrá en cuenta en el ahorro energético a nivel de diseño de una edificación va referida a la iluminación diurna, de forma que se potencie la luz natural (solar) en todas sus dependencias (siempre que sea posible), de manera que la iluminación artificial sea considerada apoyo o de emergencia para las horas diurnas. Utilización siempre que el diseño lo permita de claraboyas para reducir el consumo de electricidad y compaginar luz solar y eléctrica.

Las luminarias empleadas en el alumbrado serán de mínimos consumos e incorporarán dispositivos fotoeléctricos que regulen el encendido-apagado.

CAPÍTULO 2.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD

Art. 136.- Sector.

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

Art. 137.- Polígono.

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

Art. 138.- Manzana.

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

Art. 139.- ¹⁰⁵Parcela.

Es la unidad de suelo, tanto en la **rasante** como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente. Su dimensión habrá de ser igual o superior a la que se marca como mínima en las correspondientes ordenanzas para ser edificables.

A efectos del cómputo de superficies prevalecerá la fijada en los instrumentos de equidistribución de cargas y beneficios y, en su defecto, la superficie real de la parcela, lo que se acreditará mediante la documentación justificativa necesaria.

Art. 140.- ¹⁰⁶Solar.

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:

- Alumbrado público.
- Acceso rodado o, en su caso, peatonal por vía urbana pavimentada. Se admite, cuando no exista otra posibilidad, que la parcela pueda tener su acceso a la vía urbana a través de un vial privado o comunitario existente y consolidado y, en caso de que esto no sea posible, a través de zonas libres públicas.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

Art. 141.- Edificabilidad.

Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en m²/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.

Art. 142.- ¹⁰⁷Superficie edificable.

Es el producto de la edificabilidad por la superficie del sector, polígono o parcela. Se expresa en m² (metros cuadrados de techo).

¹⁰⁵ Modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹⁰⁶ Este artículo 140 se ha redactado conforme al contenido del Informe 2, art. 140, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹⁰⁷ Modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

Art. 143.- ¹⁰⁸Superficie construida a efectos de edificabilidad.

Es la suma de las superficies cubiertas y cerradas en todas las plantas sobre rasante de la edificación, y bajo rasante, en los casos que se estipulan en el presente artículo. En todo caso deberá ser igual o inferior a la superficie edificable. Se expresa en m²t (metros cuadrados de techo).

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

1.- Computarán en cada planta las proyecciones de los huecos de ventilación, ascensores, escaleras, bajantes, etc. y las plantas bajo cubierta.

Se exceptúan del cómputo de la superficie edificada las áreas construidas con una altura libre inferior a 1,50 metros, y los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela, que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica, que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público.

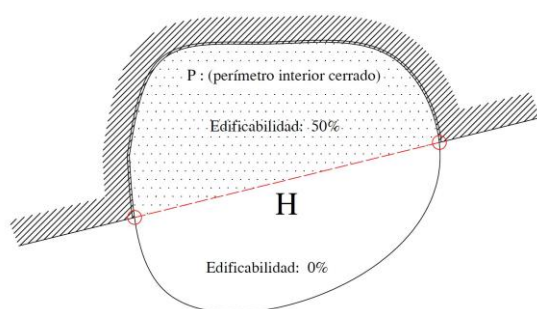
2.- Tal y como se indica en los artículos 161 y 162, se podrá superar la altura máxima asignada a una planta para hacer dobles alturas en una superficie de hasta el 25% de su superficie computable en edificabilidad. Se podrá superar este 25% computando al 50% la edificabilidad de la superficie que exceda.

3.- Cómputo de porches:

Se considera porche todo espacio cubierto con elementos que tengan una permeabilidad inferior al 70%.

Solo computarán en edificabilidad al 50%, la superficie de los porches delimitados por su perímetro cerrado y la línea H que une los extremos de su perímetro abierto, salvo que la longitud de H, dividida entre la longitud del perímetro cerrado P, sea mayor a 0,7 ($H/P > 0,7$), en cuyo caso no computarán en edificabilidad.

Según el siguiente esquema:

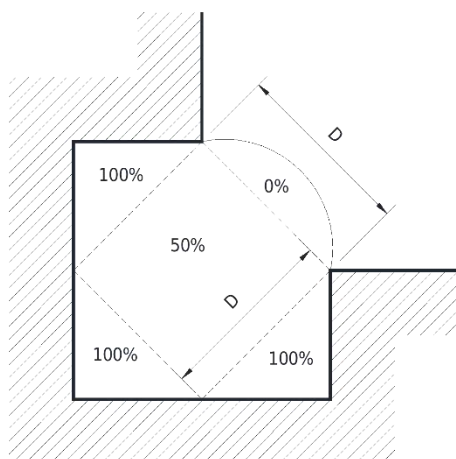


Para que una parte del perímetro del porche pueda considerarse abierta, la superficie de suelo a techo debe estar totalmente abierta, salvo los pilares de apoyo. No obstante el perímetro abierto se podrá proteger del exterior mediante elementos plegables transparentes sin carpintería (cortinas de cristal), toldos y celosías ligeras con una permeabilidad mayor al 70%.

En las terrazas cubiertas de edificios plurifamiliares, hoteleros o comunitarios, se permite instalar elementos divisorios, opacos hasta una altura de 180 cm, preferentemente de material ligero y desmontables, para independizar las distintas viviendas o habitaciones hoteleras o residenciales, sin que se considere un lado cerrado del porche.

En el esquema anterior, computará al 50%, una franja paralela a la línea H cuyo fondo sea igual a su longitud (D). El resto de la superficie computará al 100% tal como se detalla en el siguiente gráfico.

¹⁰⁸ Se modifica y completa el artículo según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

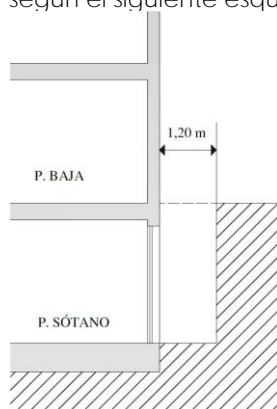


4.- Cómputo de sótanos: No computarán a efectos de edificabilidad aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:

- a. Garaje-Aparcamiento.
- b. Trastero o almacén, aseos y vestuarios vinculados a la edificación.
- c. Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.
- d. Usos recreativos en las condiciones que se definen el artículo 183.bis.
- e. Instalaciones y servicios para los usuarios de los hoteles, y edificaciones destinadas a equipamientos, quedando excluidas las actividades administrativas, las habitaciones y otras análogas y siempre que no supongan un aumento del aprovechamiento lucrativo que exija incrementar las dotaciones existentes en la zona para mantener el equilibrio –en proporción y calidad- establecido en el Plan General vigente.

En los casos en los que se permita compatibilizar la extensión del uso de planta baja a la primera planta sótano, en los términos descritos en el artículo 183.bis de estas Normas, la superficie construida computará al cincuenta por ciento (50%), excepto en las parcelas calificadas de equipamiento público, que no computarán.

Se permitirá rebajar el terreno en el plano de fachada de la edificación hasta la cota de sótano para crear “patinillos” conformados con muros de contención paralelos a una distancia máxima de 1,20 m de la fachada, sin que por ello pierda la condición de sótano definido en el artículo 160, con la condición de que la cota de terreno perimetral a dicho patio exterior se sitúe a la cota de rasante de la planta baja, según el siguiente esquema:



En estos casos, para el cálculo de la superficie de los huecos de iluminación y ventilación de las dependencias, se consideraran como si tuvieran una altura igual al ancho de este patio.

El hueco resultante deberá quedar protegido, garantizando las condiciones de seguridad y sujeto a las condiciones de separación a linderos definida por la normativa para cada subzona.

5. En los edificios existentes destinados a usos productivos, amparados en su correspondiente licencia de edificación y uso, con objeto de la rehabilitación, modernización y puesta en valor de sus instalaciones o mejora de la actividad, se admite la construcción de una estructura en el interior del local sin alterar la configuración externa del edificio, consistente en un forjado intermedio similar a una entreplanta, para instalaciones o ampliación de la superficie de la actividad autorizada, sujeta a las siguientes condiciones:

- La altura libre mínima resultante deberá cumplir lo regulado en el artículo 161 de estas normas, permitiéndose un mínimo de 2,25 m en el nivel superior si la altura libre existente es igual o inferior a 5,00 m, e inferior a 2,25 m en uno de los dos niveles para usos accesorios de la actividad, tales como almacenes, trasteros, instalaciones, etc, siempre que no esté habilitado para el uso público.
- El uso productivo al que se destine la nueva construcción quedará vinculado al local existente, sin acceso independiente.
- La ocupación máxima será del sesenta por ciento (60 %) de la planta del local en que se ubique.

Esta nueva superficie construida no computará a efectos de edificabilidad.

La suma de la superficie útil para la exposición y venta al público existente y la nueva resultante de la aplicación de este artículo no podrá ser superior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) salvo que la instalación ya esté autorizada como gran superficie minorista y, en cualquier caso, la superficie construida para este nuevo forjado intermedio, en las edificaciones existentes en una misma manzana con uso dominante industrial, comercial o de oficinas, no podrá ser superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) construidos.

A los efectos de esta norma se entenderá por edificio a la edificación o parte de ella que cuente con acceso público independiente desde el exterior, y por edificio existente aquel que se encuentre edificado y en uso con anterioridad a la entrada en vigor de la modificación de estas normas urbanísticas publicadas en el BOP de Málaga número 127 de 3 de julio de 2018.

Se exceptúa la aplicación de este apartado en los supuestos contemplados en el artículo 185.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, o norma que lo sustituya.

Art. 144.- 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 un concepto aplicable a sectores o polígonos de actuación.

¹⁰⁹ La superficie a computar será la proyección del total de la superficie cubierta del edificio, incluyendo el total de vuelos, cuerpos salientes (excluidos los aleros y cornisas con dimensión máxima de 0,50 m), porches y sótanos cuando la cara superior de su forjado de techo quede a una altura superior a 1.20 m. sobre la cota de rasante.

¹¹⁰ Se excluye del cómputo de la ocupación:

- Las pérgolas: cubriciones con elementos que tengan una permeabilidad superior al 70%, caso de pérgolas con elementos móviles o plegables, dicho porcentaje se medirá en la posición de mínima permeabilidad.
- Toldos: cubriciones con elementos tipo lonas textiles o similares.
- Los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela, que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica, que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público.

Art. 145.- Superficie útil.

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

¹⁰⁹ El segundo párrafo del artículo 144 se ha redactado conforme al contenido del Informe 2, art. 144, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente se ha modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹¹⁰ Introducido conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

CAPÍTULO 3.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Art. 146.- Alineación de vía pública.

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

Art. 147.- 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 unas distancias mínimas de la vía pública y de los linderos fijados en las ordenanzas, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista. En este caso, se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación.

Art. 148.- ¹¹¹Separación a linderos.

Es la mínima distancia de los linderos públicos o privados a la que debe situarse el punto más saliente de la edificación, construcción o instalación sobre y bajo rasante, excluidos los aleros y cornisas que podrán tener un vuelo máximo de 0,50 m respecto al plano de fachada, así como las canalizaciones enterradas de instalaciones.

Con las siguientes excepciones:

- No contabilizarán, a efectos de linderos privados, siempre que haya expresa autorización del colindante o ya se produzca esta situación en dicha parcela colindante, las pérgolas (cubriciones con permeabilidad superior al 70%) las piscinas, pistas deportivas al aire libre para tenis, pádel, etc, y las construcciones e instalaciones de dimensiones máximas 2x2x2 m con destino a trasteros, instalaciones de servicios a la edificación, etc.
- Los elementos de mobiliario o construcciones propias de jardinería, muretes, fuentes, barbacoas o similares con una altura inferior a 1,80 m, así como los cuartos que como construcción auxiliar se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, podrán adosarse al lindero público; también podrán adosarse a los linderos privados con acreditación de la conformidad del titular de la parcela colindante.
- Cuando la topografía permita un muro de contención a lindero público mayor o igual a 2,50 m de altura, se podrá adosar a él una única edificación destinada a garaje, con anchura máxima 6,00 m, fondo 6,00 m y altura no superior a la altura del muro de contención.

Art. 149.- ¹¹²Rasantes.

Se establecen dos tipos de rasantes:

El plano de rasante: que es 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.- Plano de rasante:

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, el plano de rasante a considerar será el del terreno natural originario.

¹¹¹ Este artículo 148 se ha redactado conforme al contenido del Informe 2, art. 148, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente se ha modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹¹² Este artículo 149 se redactó conforme al contenido del Informe 2, art. 149, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente se ha modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024)

En aquellos casos en los que las singulares características naturales del terreno lo justificaran, tales como vaguadas en el interior de la parcela, diferencias considerables entre la cota del vial y la cota de la parcela en la franja contigua a la alineación, se podrá rellenar hasta un máximo del 20% de la superficie del solar para regularizar estas zonas del terreno, cuyas cotas se tomarán como cotas de rasante. Dichos rellenos no podrán superar los tres metros de altura.

Cuando estas singulares características naturales del terreno se den en ámbitos pendientes de planeamiento de desarrollo, de forma justificada, éste podrá proponer como plano de rasante otro diferente al estado natural del terreno.

A los efectos de la determinación del estado natural del terreno se tomará como referencia:

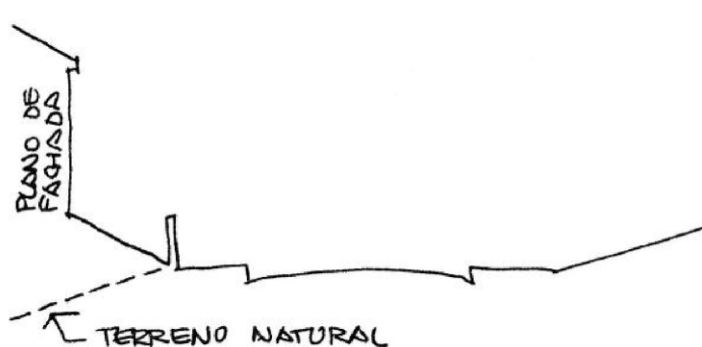
1.1. Los planos topográficos procedentes de Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización aprobados definitivamente.

1.2. Planos topográficos municipales y los presentados por los particulares e informados favorablemente por la Unidad Topográfica y Cartográfica Municipal.

2.- 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) En ningún caso se permitirán modificaciones que, alteren el signo de la pendiente natural del terreno, como se ilustra en el siguiente cuadro:



Art. 150.- ¹¹³Medición de la altura en las edificaciones.

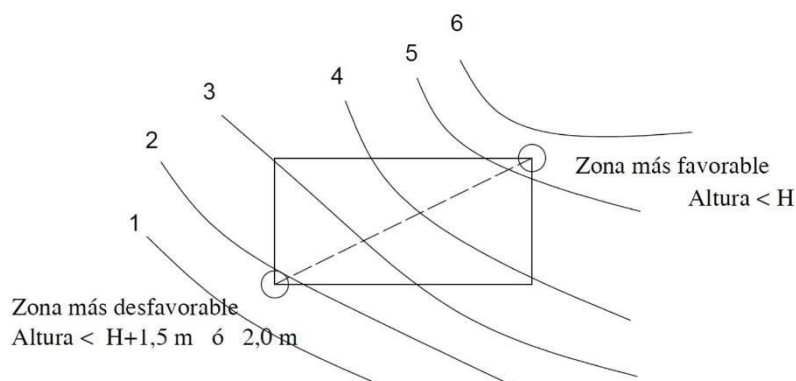
La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente desde el plano de rasante a la cara inferior del último forjado, y deberá cumplirse en todos los puntos de la edificación, incluidos los elementos tales como porches, pérgolas, etc, con las siguientes salvedades:

- Casos de terrenos con pendiente inferior al 50%: esta altura podrá incrementarse como máximo en 1,50 mts en el punto más desfavorable. A estos efectos, la pendiente del terreno será la de la línea que une el punto más favorable con el más desfavorable de la edificación a considerar, según el esquema adjunto.
- Casos de terreno con pendiente superior al 50% este incremento podrá alcanzar los 2 mts medidos en el mismo punto que el anterior.
- La edificación se escalonará en los tramos necesarios para cumplir la anterior condición.

El número de niveles con zonas que tengan la consideración de planta sobre rasante en una edificación, según lo indicado en los artículos 160 y siguientes, no debe superar en dos el número máximo de plantas permitidas por su ordenanza particular en la parcela (los elementos sobre la altura máxima edificable indicados en el art. 159 no cuentan como un nivel más).

En los casos en los que se justificara la imposibilidad de materializar toda la edificabilidad asignada a la parcela, por la limitación del número de niveles, podrá tramitarse un Estudio de Detalle con una ordenación de volúmenes que permitiera agotarla.

¹¹³ Este artículo 150 se redactó conforme al contenido del Informe 2, art. 150, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente se ha modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).



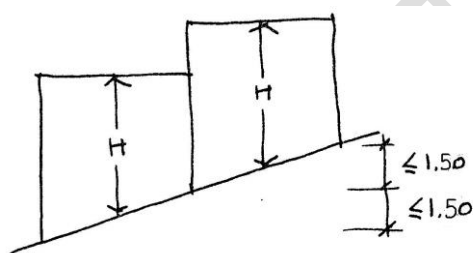
Art. 151.- ¹¹⁴Medición de la altura en edificaciones alineadas en terrenos con pendientes superiores al 20%.

Art. 152.- Medición de la altura en fachadas de edificios alineadas a vial.

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

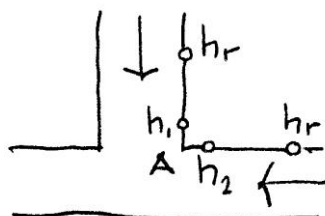
1.- ¹¹⁵Edificios con fachada a una sola calle:

- Si el desnivel entre los dos extremos de la línea de fachada es $\leq 1,50$ m., la altura se contabilizará a partir de la cota media.
- Si el desnivel es $\geq 1,50$ m., se dividirá la fachada en tramos a los que se aplicará el criterio anterior.



2.- Edificios con fachadas en esquina:

- 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 ellas:



La altura en A será la mayor de h_1 y h_2 .

- 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 paramento

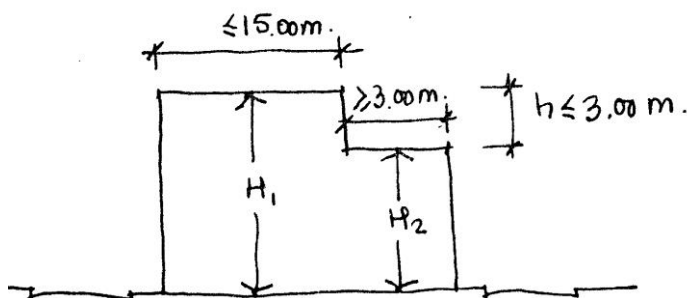
¹¹⁴ El artículo 151 se suprime conforme al contenido del Informe 2, art. 151, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹¹⁵ El apartado 1 de este artículo 152 se ha redactado conforme al contenido del Informe 2, art. 152, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

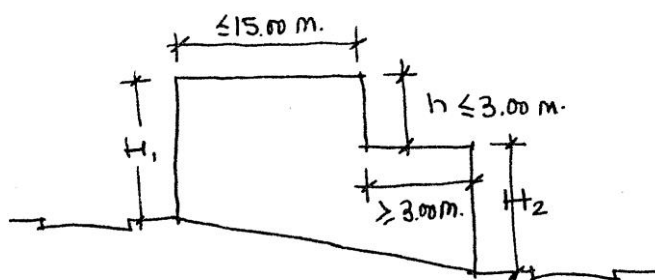
resultante quedar retranqueado de la medianería un mínimo de 3 m y tratarse como fachada con huecos.

3.- Edificios con fachada a más de una calle sin formar esquina.

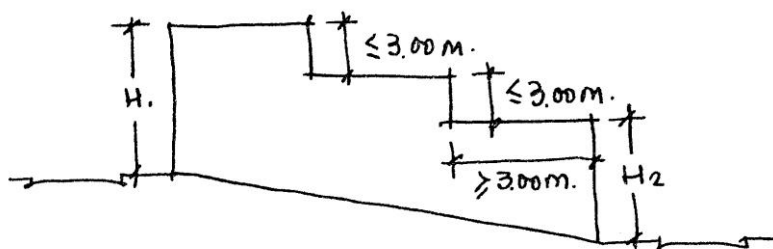
a) Si la altura reguladora es diferente para cada calle, se podrá avanzar en el interior de la parcela con la altura mayor hasta una profundidad máxima de 15 m. En las calles correspondientes a altura menor, la parte de fachada que sobrepase dicha altura quedará retranqueada un mínimo de 3 m. respecto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



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:



Art. 153.- Edificios con frente a plaza.

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

Los cruces de 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 afluyan a ésta, 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 dé 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 al ancho de la calle de acceso. A partir de este punto la altura reguladora de la edificación será la correspondiente a dicha calle. El paramento originado por la diferencia de alturas será tratado como fachada y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

Art. 154. ¹¹⁶Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones.

Art. 155.- ¹¹⁷Mediación de altura en edificios no alineados.

Art. 156.- ¹¹⁸Relación entre altura en metros y Nº de plantas.

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre la altura máxima permitida en metros desde la rasante a cara inferior del último forjado y el nº de plantas será la siguiente:

PB ≤ 4,50 m.

PB+1 ≤ 7,50 m.

PB+2 ≤ 11,00 m.

PB+3 ≤ 14,25 m.

PB+4 ≤ 17,50 m.

PB+5 ≤ 20,75 m.

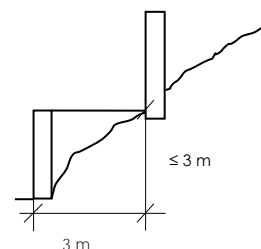
En los casos en que la ordenanza correspondiente permita más de 6 plantas se aumentarían 3,25 m por cada planta.

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.

Art. 157.- ¹¹⁹Muros de contención.

1.- En linderos públicos:

La altura máxima permitida en los muros de contención situados en los linderos públicos para efectuar tanto rellenos como vaciados será la que tenga el terreno natural a tres metros de dicho lindero y en todo caso igual o menor de trescientos centímetros (3,00 m). Para la modificación del terreno a partir de la altura de este muro se aplicará lo determinado en el apartado siguiente, y en su caso el muro siguiente deberá mantener una separación del lindero igual o superior a tres (3,00) metros.



2.- En el interior de la parcela:

a. Se permitirán modificaciones del terreno natural, rellenos o desmontes, no superiores a ±3 m de altura. El terreno modificado no podrá cambiar el signo de la pendiente del terreno natural ni superar los 45°, salvo que dicho terreno natural tenga una pendiente mayor.

¹¹⁶ El artículo 154 se suprime conforme al contenido del Informe 2, art. 154, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹¹⁷ El artículo 155 se suprime conforme al contenido del Informe 2, art. 155, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹¹⁸ La relación entre la altura en metros y el número de plantas se ha modificado conforme a la Modificación nº 2 de las Modificaciones del Equipo Redactor a la Normativa, que precisan de informe complementario, A.D. 03/06/1986, y conforme al contenido del Informe 2, art. 156, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente modificada conforme al Documento de Modificación de las NNUU del PGOU'86, Aprobado Definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 16/05/2018, BOP nº 127 de 03/07/2018, donde además se elimina un párrafo del artículo, y se vuelve a modificar según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹¹⁹ Modificado conforme al Documento de Modificación de las NNUU del PGOU'86, Aprobado Definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 16/05/2018, BOP nº 127 de 03/07/2018. Posteriormente modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

b. La altura vista máxima de los muros de contención que se permitan en el interior de las parcelas será de tres (3,00) metros. Al pie de un muro de contención mayor a 2,50 m de altura deberá dejarse una banda horizontal del terreno terminado de 1,00 m de anchura mínima.

c. La separación mínima entre dos muros de contención consecutivos deberá ser mayor a la diferencia de cota entre sus coronaciones.

d. En casos de terrenos con pendiente superior al cuarenta y cinco por ciento (45%), los muros de contención necesarios para realizar desmontes en el terreno, que conformen patios de iluminación o de ventilación de la edificación, no estarán sujetos a las limitaciones de altura indicadas anteriormente.

3. En linderos privados:

a. No se permitirá la modificación del terreno en una franja de tres (3) metros de ancho paralela a los linderos privados.

b. No obstante, se permite la modificación del terreno en dos o más parcelas colindantes, aportando junto con la solicitud de la licencia escrito donde el titular de la parcela colindante, manifieste su conformidad e incluyendo en el Proyecto los planos topográficos, actual y modificado, de las parcelas en cuestión, justificando el cumplimiento de lo indicado en el apartado 2 anterior.

No se requerirá la referida conformidad para regularizaciones del terreno que no superen los 0.50 m de altura. Tampoco se requerirá para igualar el perfil del terreno al de la parcela colindante, cuando en ésta ya haya sido modificada la franja de 3 m paralela al lindero, ni para la implantación de la rampa de acceso rodado al garaje. Estas modificaciones no podrán superar los límites máximos determinados en el apartado 2º.

4. Para todos los muros de contención en general:

a. Las modificaciones del terreno no deberán cambiar el signo de la pendiente natural del terreno.

b. Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, solo podrán sobresalir elementos constructivos con una diafanidad superior al 50 % y altura máxima de 1,50 m, así como elementos de vegetación. En el caso de muros de contención que se localicen entre parcelas colindantes dichos elementos constructivos podrán realizarse con materiales ligeros y opacos y de altura máxima 1,50 m.

c. Las edificaciones incluyendo sus sótanos, deberán separarse de la línea de coronación de un muro de contención una distancia superior a la altura de dicho muro.

157.Bis. ¹²⁰Cerramientos de Parcela.

1.- En linderos públicos:

Los cerramientos de parcelas edificadas serán obligatorios en linderos públicos, salvo que se indique lo contrario en las ordenanzas particulares de las distintas subzonas.

En los casos de parcelas con Ordenanzas de edificación que requieran una separación obligatoria respecto del lindero público, los cerramientos se ejecutarán alineados a dicho lindero, con altura igual o inferior a 2,50 mts compuestos por muros de obra, hasta un máximo de 1,30 m, pudiendo alcanzar en viales con pendiente en la zona más desfavorable hasta 1,80 m de altura, y el resto, hasta alcanzar la altura máxima con elementos de una permeabilidad mínima del 50% o traslúcidos, pudiendo protegerse de vistas al interior, por setos de especies arbóreas adosados a la cara interior del cerramiento.

No obstante, en caso de que en la parcela se implantaran usos productivos, podrá optarse por no materializar el mismo, si bien debe poderse identificar la alineación pública con elementos o pavimentos cuyo diseño diferencie los terrenos públicos de los privados.

2.- En el interior de la parcela:

Podrán realizarse cerramientos interiores, de altura máxima 3 m, que deben respetar la distancia mínima a linderos.

3. En linderos privados:

¹²⁰ Artículo introducido conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

En los linderos privados los cerramientos se podrán realizar mediante cerramientos ciegos de altura máxima 2,00 m. y hasta 2,50 m con elementos de una permeabilidad mínima del 50% o traslúcidos.

Con acuerdo entre colindantes podrán realizarse mediante cerramientos ciegos de altura máxima 2,50 m.

4. Para todos los cerramientos en general:

Se exceptúan del cumplimiento de estas condiciones aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio, pudiendo incluir garitas de vigilancia, lo que requerirá aprobación de la Administración Municipal en materia de seguridad ciudadana.

Del mismo modo, se exceptúan del cumplimiento de estas condiciones los cerramientos en parcelas con edificación aislada, cuando por motivos de protección frente a inmisiones acústicas, requieran la instalación de cerramientos que conformen pantallas acústicas de protección, de acuerdo a las determinaciones de la legislación sectorial vigente en materia de ruidos y carreteras.

Las portadas de acceso en el vallado (tanto peatonales como de vehículos) podrán contar con un elemento de cubierta, de altura no superior a 3,00 m, ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.

Las portadas de acceso de vehículos podrán retranquearse respecto de la alineación a vial y tendrán una anchura máxima de 5,00 m, salvo que por la aplicación de otras normativas se requiera más de un acceso, en cuyo caso podrá disponerse uno de entrada y salida de mayor ancho.

La separación mínima entre los vados de accesos de vehículos, sobre el acerado de la parcela, debe ser mayor a 15 m, salvo que por condiciones topográficas no pudiera alcanzarse la dotación mínima de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela.

Las portadas de accesos peatonales no deben superar los 2 m de ancho, si bien, podrán disponerse conjuntamente con las de accesos de vehículos, en cuyo caso esta portada única no debe tener más de 7 m de ancho.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

El proyecto de edificación deberá incluir el vallado de la parcela.

CAPÍTULO 4.- DISPOSICIONES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Art. 158.- 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.

Art. 159.- Altura máxima edificable.

Es la distancia máxima entre la rasante definida en el Capítulo 3º, artículo 149 y la cara inferior del último forjado.

Se excluyen de esta medición:

1.- ¹²¹ Los pretilos de obra, que no superarán la altura de 1,75 m medidos desde la cara inferior del forjado de la cubierta.

Las piscinas, jacuzzi, depósitos, paneles solares, antenas y cualquier otro elemento que dispuesto sobre la cubierta no supere la altura de 2,00 m. medidos desde la cara inferior del forjado de la cubierta.

Sobre éstos elementos sólo podrán disponerse elementos de protección ligeros y con una permeabilidad superior al 70% o transparentes, y con una altura máxima de 2,50 m medidos igualmente desde la cara inferior del forjado de la cubierta, salvo que sean elementos de separación entre terrazas privadas, en los que podrán ser elementos de protección ciegos.

Cuando, por motivos de seguridad, sea necesaria mayor altura de los elementos de protección podrá incrementarse hasta en 60 cm con elementos transparentes.

2.- ¹²² Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones se admiten con carácter general en cualquier zona de ordenanzas; así como, en las zonas donde la edificabilidad esté limitada mediante un índice máximo, también se admitirán los lavaderos, porches y trasteros.

En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima: 10% de la superficie de la cubierta, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de 10 m². En las viviendas unifamiliares, a esta superficie se le sumará la que ocupe, en su caso, el ascensor.
- En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo 3 metros de la Alineación pública.
- Altura máxima: 4'00 metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta 4'50 metros.
- Sobre estos elementos no podrán disponerse instalaciones tales como depósitos, paneles solares, antenas... etc.

3. ¹²³ Las pérgolas y toldos, no debiendo superar, ninguno de sus elementos de sujeción y cubrición una altura máxima de 3.00 m. medidos desde la cara inferior del forjado de la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e indicadas en el apartado 2 de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie de cubierta.

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

¹²¹ El apartado 1 del artículo 159 se ha modificado conforme a la Modificación nº 1 de las Modificaciones del Equipo Redactor a la Normativa, que precisan de informe complementario, A.D. 03/06/1986. Posteriormente se modifica este párrafo y se incluyen los siguientes en este punto según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹²² Se sustituye el contenido del apartado 2º de acuerdo al Documento de Modificación de las NNUU del PGOU'86, Aprobado Definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 16/05/2018, BOP nº 127 de 03/07/2018. Posteriormente se incluye un último párrafo en este punto según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

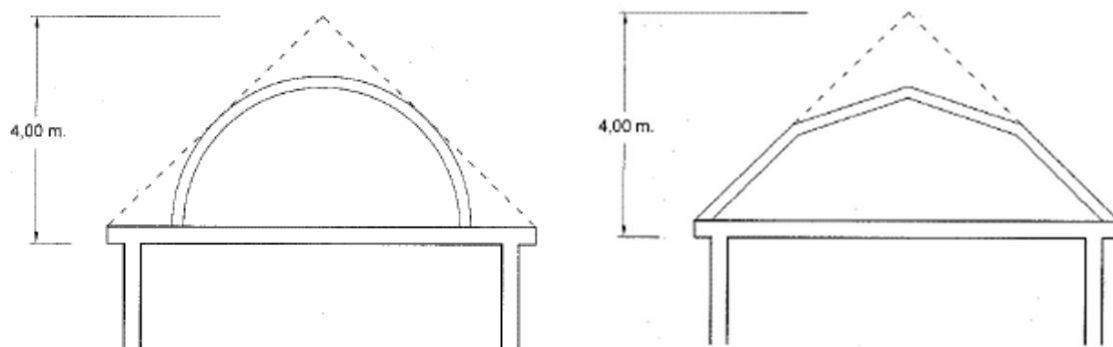
¹²³ El apartado 3 del artículo 159 se suprime conforme al contenido del Informe 2, art. 159, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente se ha introducido una nueva redacción conforme al Documento de Modificación de las NNUU del PGOU'86, Aprobado Definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 16/05/2018, BOP nº 127 de 03/07/2018, cuyo contenido se ha modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

5.- ¹²⁴Las cubiertas inclinadas, que no superarán en ningún punto la altura de 4,00 mts sobre la máxima permitida.

Los planos de cubierta no podrán realizarse con elementos estructurales, (forjados de hormigón, madera o metálicos, losas de hormigón, etc.) se realizarán con elementos de cerramiento ligeros (rasillones sobre tabiquillos, chapa sobre estructura metálica ligera, elementos laminares de hormigón o similares), salvo que la cámara existente bajo la cubierta, se habilite como espacio vividero o buhardilla.

Condiciones de diseño de las cubiertas inclinadas:

1º Todos los planos o superficies que conformen la cubierta deberán quedar inscritos en el volumen formado por planos que, apoyando directamente sobre la cara superior del forjado del techo de la última planta, tengan una pendiente máxima del 80%, según los esquemas adjuntos:



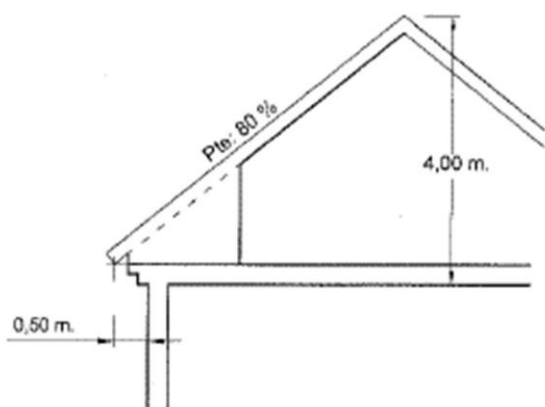
2º También se permitirá, para conformar el volumen en el que deberá quedar inscrita la cubierta, planos verticales en los siguientes casos:

- a) Las medianeras, cuando las edificaciones sean adosadas.
- b) Los hastiales de las cubiertas formados por solo dos planos ("cubiertas a dos aguas")

En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público se prohíben disponer estos hastiales.

- c) Los patios interiores cuyos paramentos, siendo de longitud menor a 3 m., sean tangentes a un círculo de diámetro menor a esa misma dimensión podrán abrirse a través de la cubierta, disponiéndose en torno al patio cerramientos verticales sobre la última planta; si bien tales patios deberán mantener una separación mínima de 3 m de las fachadas.

3º En el caso de aprovechamiento del espacio bajo la cubierta, será el volumen útil habilitado el que deberá quedar inscrito en el volumen anterior, según el siguiente esquema:



4º No se podrá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts.

¹²⁴ Se sustituye el contenido del apartado 5º de acuerdo al Documento de Modificación de las NNUU del PGOU'86, Aprobado Definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 16/05/2018, BOP nº 127 de 03/07/2018. Posteriormente se modifica y reestructura según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

5º Los huecos que, para la iluminación y ventilación del espacio habilitado, se abran en los planos de la cubierta, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Deberán tener una separación mínima de 1,50 m. a los bordes de los aleros (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).
- Su longitud no debe ser mayor que tres veces su altura (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).
- La separación entre dos huecos debe ser mayor que la mínima dimensión longitudinal de cualquier de ambos huecos.
- La separación de un hueco a las medianeras, hastiales, limatesas y limahoyas deberá ser mayor que su mínima dimensión (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).

6º El acceso a este aprovechamiento bajo cubierta no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

7º Salvo en las zonas calificadas como Poblado Mediterráneo, se podrá combinar en una misma cubierta, aprovechamiento bajo cubierta y cubierta plana. Si bien cualquier volumen permitido que se disponga sobre la zona de cubierta plana (casetones de escaleras, ascensores, instalaciones, pérgolas, etc.) deberá separarse del aprovechamiento bajo cubierta una distancia mínima de tres metros.

8º A efectos de edificabilidad computará todo espacio bajo los planos de cubierta realizado con elementos estructurales (forjado o losas) que tenga una altura mayor a 1,50 m., aunque no esté utilizado o acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante un cerramiento.

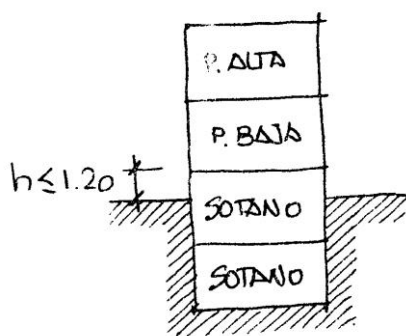
No computarían a efectos de edificabilidad los espacios bajo los planos de cubierta realizados con elementos de cerramiento (rasillones sobre tabiquillos, chapa sobre estructura metálica ligera o similares).

9º Se podrá disponer el espacio bajo cubierta unido a la planta inferior a modo de doble altura, si bien en este caso dicha doble altura no computaría en ningún caso en edificabilidad.

Art. 160.- ¹²⁵Planta de sótano.

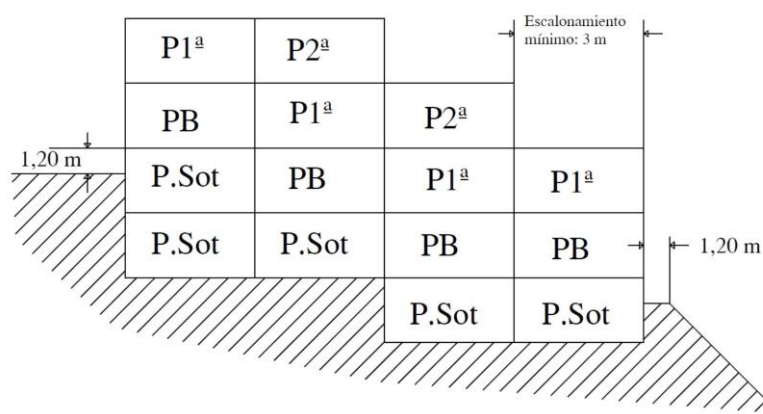
Para que una planta tenga la consideración de sótano deberá cumplir con la condición de que la cara superior del forjado que lo cubre no sobrepase la cota + 1,20 sobre la del terreno al finalizar la obra, el cual deberá mantenerse con rasante horizontal hasta una distancia mínima de 1,20 m.

1.- Caso de terreno llano.



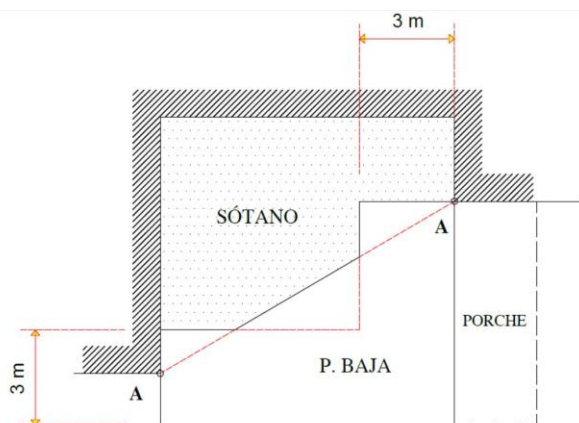
2.- Caso de terreno inclinado.

125 Conforme al Documento de Modificación de las NNUU del PGOU'86, Aprobado Definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 26/01/2024, BOP nº 44 de 04/03/2024, se modifica el primer párrafo, el punto 2 y se introduce un nuevo punto 3.



Esquema de sección de edificación

En el caso de plantas semienterradas, tendrá la consideración de planta baja la superficie exterior a la línea que resulte de unir los puntos de la fachada cerrada (sin tener en cuenta la fachada de los porches que puedan existir) a partir de los cuales la cara superior de su forjado de techo esté a más de 1,20 metros del terreno modificado, en cualquier caso, debe contar al menos una franja de 3 m de ancho paralela a la fachada de la edificación:



A : Puntos donde la cara superior del forjado techo del sótano sobresale más de 1,20 m del terreno terminado

En estos casos, cuando la zona considerada planta baja tenga usos que por el cumplimiento de la normativa u ordenanzas no puedan extenderse a la zona considerada sótano, debiendo por tanto tener ambas zonas usos distintos, deberán independizarse con cerramientos de obra opacos.

3.- Accesos de los garajes en planta sótano.

Los sótanos de garajes tendrán un solo acceso de anchura máxima 5m, o 7m en los casos de requerir doble sentido de circulación por tener más de 2.000 m² de superficie útil.

Salvo que la normativa sectorial requiera un número mayor, se permitirá un solo acceso peatonal y rodado, que podrá disponerse de forma conjunta en un frente de fachada de longitud igual o menor a 5 metros (7 metros para locales donde se requiera doble sentido de circulación) debiendo quedar el resto enterrada (como máximo a 1,20 m. del terreno modificado). Si el acceso peatonal se dispone de forma independiente, este podrá tener una anchura de 1,50 m y contar con un espacio libre de obstáculos delante del acceso de longitud igual a 1,50 m,

En el caso de que la rampa de acceso a la planta sótano se sitúe adosada a una de las fachadas de la edificación, dicha rampa deberá ajustarse a la pendiente máxima establecida en el PGOU (16%) para que la parte de fachada de planta sótano que quede descubierta en esta zona no compute a efectos de edificabilidad.

Art. 161.- ¹²⁶Planta baja.

¹²⁶ Artículo modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

Es la situada a nivel del terreno modificado o ligeramente por encima o por debajo de éste, no debiendo superar la distancia a la cara inferior del forjado un máximo de 1,50 m.

En edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, la cara inferior del forjado de techo de planta baja en la banda de 3 metros de ancho paralela a la alineación, no deberá situarse a más de 6 metros sobre la cota de la acera.

¹²⁷Su altura libre mínima se fija en 2,50 mts, y la máxima en 5,00 m (7,50 m en caso de edificios con Ordenanza Industrial o Comercial).

Para hacer dobles alturas se podrá superar la altura máxima anterior hasta los 7,50 m (10 m en el caso de edificios con Ordenanza Industrial o Comercial) en un 25% de la superficie de la planta que compute en edificabilidad, no obstante también se podrá superar este 25% computando la superficie que exceda un 50 % más en edificabilidad.

Las pérgolas y los porches que no computen en edificabilidad podrán tener una altura máxima de 4,50 m. y en caso de que queden integradas en la estructura de la edificación principal 7,50 m. (10 m en el caso de edificios con Ordenanza Industrial o Comercial)

Se permiten entreplantas, 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.
- Ocupación máxima del 40% de la planta del local en que se ubiquen.
- No rebase la superficie edificable.
- La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a 2,20 mts. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Art. 162.- ¹²⁸Plantas Altas.

Es la situada por encima de la planta baja.

La altura libre mínima se fija en 2,50 m y la máxima en 3,50 m. (7 m en caso de edificios con Ordenanza Industrial o Comercial)

Para hacer dobles alturas se podrá superar la altura máxima anterior hasta los 7 m en un 25% de la superficie de la planta que compute en edificabilidad; no obstante también se podrá superar este 25% computando la superficie que exceda un 50 % más en edificabilidad.

Las pérgolas y los porches vinculados a las dobles alturas que no computen en edificabilidad podrán tener una altura máxima de 6 m.

Estas zonas de la planta que superen la altura máxima se podrán superponer con las de otras plantas que también hayan optado por superarla, formando un solo espacio con mayor altura.

Art. 162bis.- ¹²⁹Planta Ático.

La planta ático se podrá implantar en los casos en los que se indique en las ordenanzas particulares de cada subzona. Para tener dicha consideración deberá cumplir las siguientes condiciones:

1- Sus fachadas, exteriores e interiores, excepto las de los patios de luces, de ventilación y patinillos, deberán estar retranqueadas, respecto del plano de fachada (excluyendo aleros) de la planta inmediatamente inferior, una distancia igual o superior a 3 m. En el caso de que existan pérgolas, estas también deberán respetar esta separación.

¹²⁷ Este párrafo se modifica conforme al contenido del Informe 2, art. 161, pág. 105 y 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86, y posteriormente conforme al Documento de Modificación de las NNUU del PGOU'86, Aprobado Definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 16/05/2018, BOP nº 127 de 03/07/2018.

¹²⁸ Artículo modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹²⁹ Se introduce un nuevo artículo identificado como 162.bis, conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

En edificios existentes en los que se permita elevar una nueva planta ático, en el caso de que los núcleos de comunicación vertical del edificio se encuentren adosados a una de sus fachadas, quedarán excluidos en ésta zona del retranqueo obligatorio, al objeto de mantener el funcionamiento lógico de los citados núcleos de comunicación en continuidad con el resto de las plantas.

2- Su altura máxima debe ser 3,5 m, medida de cara superior del forjado suelo a la cara inferior del forjado techo, excluyendo falsos techos y elementos estructurales de cuelgue, y su altura libre mínima se fija en 2,50 m.

3- El casetón de escaleras no podrá sobresalir por encima de la cubierta del ático, debiendo quedar integrados en ellos.

4- No se podrá construir ningún tipo de volumen u otros elementos, instalaciones, etc que sobresalgan del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts.

Art. 163.- Retranqueos de fachada.

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

Art. 164.- ¹³⁰Vuelos en edificaciones alineadas

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 mts inferior al de la acera.

En las calles de ancho inferior a 10 mts 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 y como mínimo 60 cm, y situarse a una altura mínima de 3,50 m de la rasante del vial.

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

Art. 165.- ¹³¹Elementos salientes de edificación.

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. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

1.- ¹³²De 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 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.

Las pérgolas deberán atenerse a la distancia a linderos fijada para cada zona o sub-zona. Tendrán dicha consideración las cubriciones que tengan una permeabilidad superior al 70% de su superficie.

2.- De instalaciones (bajantes, canalones, instalaciones, etc.).

Podrán situarse en fachada con la condición de quedar integrados en el diseño de ella y no sobrepasar el plano del paramento en más de 15 cm. En la planta baja de los edificios alineados a vial se limita el saliente de estos elementos a 5 cm.

¹³⁰ El título del artículo 164 se ha modificado conforme a la Modificación nº 5 de las Modificaciones del Equipo Redactor a la Normativa, que precisan de informe complementario, A.D. 03/06/1986. Por otra parte, su contenido se ha redactado conforme al contenido del Informe 2, art. 164, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. El 5º párrafo recoge modificaciones conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹³¹ Modificaciones introducidas en todos los apartados conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹³² El apartado 1 de este artículo 165 se modifica conforme al contenido del Informe 2, art. 165.1, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Asimismo, se añade un último párrafo a este apartado 1, conforme a la Modificación nº 6 de las Modificaciones del Equipo Redactor a la Normativa, que precisan de informe complementario, A.D. 03/06/1986.

En los edificios alineados a vial, los equipos de aire acondicionado u otro tipo de instalaciones similares que puedan emitir gases, ruidos u olores, deben situarse a más de 3 m de altura sobre el acerado.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de patrimonio histórico para la autorización de estas instalaciones cuando se incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, o sobre sus entornos de protección.

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

Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 10 cm. En la planta baja de los edificios alineados a vial se limita el saliente de estos elementos a 5 cm.

Sin perjuicio de lo anterior, en la Ordenanza Centro, en calles peatonales que cuenten con un ancho mínimo de 3,50 m, en las que pueda respetarse un paso libre de al menos 3 m, y en calles con tráfico rodado, respetando en el acerado peatonal lo estipulado en la normativa sobre accesibilidad vigente, podrán disponerse sombreretes y peanas de ventanas y cierres que sobresalgan del plano de fachada un máximo de 25 cm.

4.- Anuncios. Además de lo expresado en el artículo 37 y en la regulación específica de la zona Centro los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar a altura superior a 3,00 mts 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.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de patrimonio histórico para la autorización de estas instalaciones cuando se incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, o sobre sus entornos de protección.

Art. 166.- ¹³³Patios 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 pueda inscribir un círculo de 15 mts de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono que lo delimite de 10 mts y ocupando una superficie mínima del 15% de la 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 aquel 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 ubiquen las edificaciones a las que sirve.
- Poderse inscribir un círculo de 25,00 mts de diámetro mínimo, en toda su altura.
- El lado mínimo del polígono que delimita el patio, sea igual o superior a 15,00 mts.

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

4.- Patio de luces.

Es aquel que, situado dentro de la manzana o 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 del mayor de los paramentos que lo conforman.

¹³³ Modificaciones introducidas en los apartados 3 a 7 y nuevo apartado 8 según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a $1/3$ de la altura del mayor de los paramentos que lo conforman.

El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 mts.

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 del mayor de los paramentos que lo conforman.

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

El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 mts.

6.- Patinillo.

Es aquel que el polígono de su planta tiene dimensiones tales que su lado menor y el círculo que puede inscribirse en él son mayores que $1/5$ de la altura de los paramentos que lo conforman, con un mínimo absoluto de 1,20 m.

7.- Conductos 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 patios o espacios exteriores.

Están sujetos a su regulación específica.

8.- Para todos los patios:

- Deben cumplir lo indicado al respecto en la normativa de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya
- Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, debiendo establecerse regístralmente dicha mancomunidad.
- En caso de que el patio se encuentre adosado a lindero medianero, cualquier hueco practicado en las fachadas del patio deberá respetar una distancia mínima a dicho lindero de 3 m en caso de vistas rectas y de 0,60 m en caso de vistas oblicuas.
- El círculo inscrito, indicado en los anteriores apartados, deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, vuelos o elementos salientes.
- Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas desde la planta donde se encuentren las dependencias a las que sirva de iluminación y ventilación.
- La altura del patio se medirá desde un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar e iluminar, hasta el punto más alto de la fachada de mayor altura. A estos efectos no se tendrán en cuenta las fachadas de los casetones de escaleras o ascensores, siempre que no supongan más del 25% de su perímetro, y las medianeras se consideraran con la altura máxima posible, según Ordenanzas, en la parcela colindante.
- Los patios se podrán cubrir con claraboyas traslúcidas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una altura mínima de 1 m y con una superficie de ventilación mínima igual a la superficie del patio. La claraboya deberá cumplir con las condiciones establecidas en el art. 159 en su caso. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

En viviendas plurifamiliares el patio podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja, mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros.

CAPÍTULO 5.- NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

Art. 167.- ¹³⁴Superficies útiles mínimas de las dependencias.

Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán como mínimo a la normativa de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.

Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o norma que la sustituya.

La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y dormitorio.

En viviendas de más de un dormitorio, los aseos o cuartos de baño no podrán tener acceso directo a la cocina, salón o comedor, sino a través de espacios distribuidores.

Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie útil del apartamento no podrá ser inferior a 36 metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores y tendederos. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas.

Art. 168.- ¹³⁵Altura 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, de 2,50 mts. En cocinas, cuartos de baños, aseos, pasillos, cuartos trasteros y despensas será de 2,20 mts.

Art. 169.- ¹³⁶Condiciones de distribución de las dependencias.

Art. 170.- ¹³⁷Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.

1.- La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrá ser inferior a 0,80 metros. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrá 1,30 metros como mínimo.

2.- Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones

a.- Para alturas de 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 1,00 metro cuadrado de superficie.

Para alturas superiores a 4 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta, y de superficie no inferior a 1 metro cuadrado.

b.- La anchura mínima de las huellas de escalones será de 28 centímetros y la altura máxima de tabica será de 18,50 centímetros, excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permitirá una huella mínima de 22,00 cm y una contrahuella máxima de 20,00 cm.

c.- La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 metro excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,20 metros y uno o más ascensores en que será de 1,50 metros.

134 Se modifica el contenido de este artículo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

135 Se modifica el contenido de este artículo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

136 Se elimina el contenido de este artículo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

137 Se modifica el contenido de este artículo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

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

Art. 171.- Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias.

En función del tipo de patio, definido en el apartado precedente de estas Normas Reguladoras 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 (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándoseles 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 ventilar a través de él todas las dependencias con excepción de sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen 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 (Shunts): Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

Art. 172.- ¹³⁸Dimensiones mínimas de huecos de ventilación.

Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas a estos efectos en la normativa de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.

Así pues, toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte de la superficie útil de la misma. ¹³⁹Se admite la posibilidad de iluminación y ventilación de los dormitorios a través de galerías, que no podrá servir de dormitorio, y que tendrá hueco al exterior de 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 aquél y la anchura máxima de la galería será de 2,00 mts en todo el frente del dormitorio.

La ventilación de las dependencias no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Para la implantación de los usos permitidos en planta sótano relacionados en el Artículo 183.bis, deberán quedar garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

¹³⁸ En el artículo 172, conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024); se introduce un nuevo párrafo primero, reestructuran primer y segundo párrafo en un 2º párrafo, se introduce el penúltimo párrafo y se sustituye el último párrafo relativo a la ventilación por usos en planta sótano.

¹³⁹ Este párrafo del artículo 172 se modifica conforme al contenido del Informe 2, art. 172, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

CAPÍTULO 6.- REGULACION DE USOS

Art. 173.- Sobre la regulación de los usos.

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano.

En el suelo urbanizable programado el Plan General asigna los usos globales de cada sector, y en su caso los usos complementarios.

En el suelo urbanizable no programado el Plan General señala los usos generales, indicando asimismo el carácter excluyente, compatible o prohibido de los usos asignados a cada área.

En el suelo no urbanizable el Plan General determina los usos admisibles, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente.

En atención a su significación, las presentes normas, desarrollan específicamente los usos extractivos, de aparcamiento, de viviendas, objeto de regulación en el Capítulo 5º del Título V e Industrial.

Art. 174.- Desarrollo de la regulación de usos.

1.- En suelo urbano, como queda dicho, el Plan General regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio. No obstante, mediante una ordenanza específica, podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del Plan General en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.

2.- También en suelo urbano, los Planes Especiales de Reforma Interior podrán restringir la localización y características de los usos admitidos y aceptar usos no contemplados por el Plan General siempre que sean compatibles con los expresamente admitidos por éste.

3.- En suelo urbanizable programado, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.

4.- En suelo urbanizable no programado, el programa de actuación urbanística establecerá la proporción admisible de usos compatibles con el uso predominante, siendo competencia de los Planes Parciales subsiguientes el desarrollo pormenorizado de los usos.

5.- En suelo no urbanizable, los Planes Especiales que se formulen con algunas de las finalidades previstas en la Ley del Suelo o en este Plan General podrán imponer mayores limitaciones de uso o prohibir aquellos otros que resulten perjudiciales.

6.- En último término, el planeamiento especial de protección del patrimonio histórico y cultural podrá establecer limitaciones de usos en razón a la naturaleza del objeto protegido.

Art. 175.- Clases de usos.

A los efectos del presente Plan General, y de los que en desarrollo del mismo se regulen en Planes Parciales y Especiales, se establece la siguiente clasificación de usos:

- Usos Generales
- Usos Globales
- Usos Pormenorizados
- Usos Dominantes
- Usos Compatibles
- Usos Complementarios
- Usos Prohibidos
- Usos Públicos
- Usos Privados
- Usos Colectivos
- Usos Provisionales

Art. 176.- Usos Generales, Globales y Pormenorizados.

1.- ¹⁴⁰Usos Generales.

Se corresponden con los usos fundamentales que se asientan sobre el territorio. Esto es, residencial, productivo, dotacional y los propios del Suelo no Urbanizable o usos no urbanos.

2.- Usos Globales.

Son los asignados por el Plan General a los suelos clasificados como urbanizable programado cuya desagregación, por el Plan Parcial correspondiente al sector de planeamiento de que se tratase, dará lugar al uso o usos pormenorizados.

3.- ¹⁴¹Usos Pormenorizados.

Son los asignados por el Plan General a los suelos clasificados como urbanos, los que definen por tanto de forma detallada la específica utilización de los terrenos.

Los usos pormenorizados pueden implantarse en edificios exclusivos o no exclusivos, en función de la independencia en cuanto a los accesos en la edificación en que se desarrollen.

a. Uso en edificio exclusivo: es aquél que puede ocupar en su implantación la totalidad de la edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona. En el caso de que no se implante en su totalidad, y conviva con diferentes usos, deberá estar separado funcionalmente del resto y contar con acceso totalmente independiente desde el exterior, si bien podrá también contar con conexión con los demás usos de la edificación si su normativa específica y reglamentos que le sean de aplicación lo permiten.

b. Uso en edificio no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la edificación en la que se desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita, y puede convivir con otros usos permitidos sin que deba contar con acceso independiente.

Art. 177.- Usos Dominantes, complementarios, compatibles y prohibidos.

Por su idoneidad para su localización un uso puede ser: dominante, complementario, compatible y prohibido.

1.- Uso Dominante.

Es aquel de implantación mayoritaria en una parcela, zona, sector o área del territorio.

2.- Uso complementario.

Es aquel que, por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Plan General, tendrá que existir en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con éste.

3.- ¹⁴²Uso Compatible.

Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso dominante, en las condiciones establecidas por el planeamiento, conviniendo conjuntamente con él o de forma independiente sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios, pudiendo quedar la edificabilidad y el espacio libre de parcela en edificaciones no alineadas a vial, asociados al uso compatible en un porcentaje inferior al 50% del total.

En edificaciones alineadas a vial, propias de los cascos urbanos, podrá asociarse el 100% de la ocupación de planta baja al uso compatible, limitando la edificabilidad destinada a dicho uso, que debe ser inferior al 50% de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

Se admite su implantación como uso alternativo, entendido como aquel que pasaría a tener la condición de dominante, salvo que en las ordenanzas particulares de cada zona se indique lo contrario, y no altere el uso global del ámbito o de la zona de suelo urbano en que se ubique. Para su implantación se requerirá la aprobación de un Plan Especial, redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda

¹⁴⁰ El apartado 1 de este artículo 176 se modifica conforme al contenido del Informe 2, art. 176, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹⁴¹ Se completa el contenido de este apartado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹⁴² Se modifica el contenido de este apartado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024)

indole que su implantación conlleve en el entorno. En caso de que se trate de usos dotacionales, será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle, redactado a los mismos efectos.

Los usos que se implanten como alternativos podrán aumentar la edificabilidad máxima permitida siempre que no incrementen el aprovechamiento asignado por el Plan para la parcela, y quede garantizado que no se ve afectada la edificabilidad global de la zona de suelo urbano en la que se actúa. Para determinar los coeficientes de uso se aplicará la Ponencia de Valores vigente.

Cuando en un edificio se desarrollen dos o más actividades se deberán cumplimentar las siguientes determinaciones:

1. Cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso al que corresponda la calificación otorgada por el Planeamiento a los terrenos en cuestión.
3. Cuando en las normas se establezcan, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados (entendidos estos como los de viviendas de guarda de las instalaciones vinculadas al uso principal), los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior, en el caso de que se trate de obras de nueva edificación. Y en el caso de que la implantación de estos usos se realice en edificación existente, se admitirá sin acceso independiente aportando la conformidad de la comunidad de propietarios.
5. En ningún caso se admitirán usos recreativos sobre viviendas.

4.- Uso Prohibido.

Es aquél que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

Art. 178.- Usos Públicos, privados y colectivos.

1.- Uso Público.

El que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por la administración que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

2.- Uso Privado.

El que no estando comprendido en el apartado de colectivo, se realiza por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio o propiedad sobre la cosa.

3.- Uso colectivo.

Son los de naturaleza privada destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club o forma de organización similar, o por el pago de una cuota, precio o contraprestación.

Art. 179.- ¹⁴³Usos Provisionales.

El otorgamiento de estos usos se deberá efectuar de conformidad con las determinaciones establecidas en la legislación urbanística vigente en Andalucía y reglamentos que le sean de aplicación.

En todo caso, las instalaciones y edificaciones habrán de cesar y eliminarse cuando el Ayuntamiento de Marbella lo acordare, sin derecho a indemnización, debiendo hacerse constar el otorgamiento de la resolución y sus condiciones en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria, quedando demorada la eficacia de la licencia hasta tanto no se acredite ante el Ayuntamiento dicha inscripción registral.

Art. 180.- Usos Propuestos y Usos Existentes.

¹⁴³ Se modifica el contenido de este artículo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

Los usos que el Plan General asigna a las diferentes zonas del territorio, cualquiera que fuese su clasificación, se consideran usos propuestos. A tal efecto cualquier actuación que se pretenda realizar habrá de respetar los usos propuestos por el Plan bien tengan estos el carácter de general, global o pormenorizado, o tengan la consideración de dominantes, complementarios, compatibles o prohibidos.

Los usos o actividades que estuviesen implantados en edificios, terrenos o instalaciones -con anterioridad a la vigencia de este Plan General- tienen la calificación de usos existentes. Tales usos podrán seguir perviviendo, y en tal sentido son reconocidos por el Plan, siempre que resulten compatibles con los usos propuestos. En otro caso, quedan en situación de fuera de ordenación.

Art. 181.- ¹⁴⁴Usos fuera de ordenación.

1.- Se consideran fuera de ordenación los usos existentes que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Estar sujetos al régimen de fuera de ordenación por este Plan General por resultar incompatible o prohibido con el uso propuesto.
- b) Estar sujetos al régimen de fuera de ordenación por resultar incompatible o prohibido con el uso propuesto por los Planes Especiales o Parciales que en desarrollo del Plan General se formulen.
- c) Los usos molestos, es decir, porque los efectos que produce la actividad, ya sean ruidos, trepidaciones, olores, humos, contaminación, radioactividad o de otra naturaleza, sobrepasan los umbrales máximos señalados en estas Normas, Ordenanzas Municipales o cualquier otra disposición que sea de aplicación por razones de seguridad, salubridad o tranquilidad.

2.- Las edificaciones, construcciones o instalaciones que albergaren usos en situaciones de fuera de ordenación en alguno de los supuestos regulados en apartado 1.a) y 1.b) del presente artículo, quedan sujetos al régimen señalado en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera de esta Normas.

3. - Los usos declarados fuera de ordenación como resultado de encontrarse incursos en alguno de los supuestos regulados en el apartado 1.c) del presente artículo, quedan sujetos al régimen señalado en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera de estas Normas. No obstante, si pueden ser objeto de medidas correctoras pertinentes de modo que los efectos de cualquier tipo que produzca la actividad se sitúen dentro de los umbrales permitidos por las presentes Normas, les será aplicable el régimen previsto en el número 3 de la Disposición Transitoria Primera de esta Normas.

4. - Queda excluido de la situación de fuera de ordenación el uso de acampada o camping existente a la aprobación de este Plan que estuviere implantado sobre suelos con la clasificación de urbano o urbanizable sectorizado siempre que, en dicho momento, tuviere regularizada su situación legal y administrativa.

Art. 182.- Regulación de los usos generales y globales.

1.- Uso Residencial. Uso de carácter general que se corresponde con el alojamiento de las personas y que comprende los siguientes usos globales:

- a) Uso de vivienda. Comprende los espacios y dependencias dedicados a residencia familiar, distinguiéndose por razones morfológicas y jurídicas dos supuestos básicos: vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar o colectiva.
- b) Uso residencial comunitario. Comprende los espacios y dependencias dedicados al alojamiento de las personas distintos de la residencia familiar. Caracterizados en un supuesto por dar cobijo a un grupo de personas que tienen entre sí vínculos, intereses o necesidades comunes y en otro por la nota de temporalidad del alojamiento. Consecuentemente a los caracteres indicados se distinguen dentro del uso residencial comunitario dos supuestos: uso de alojamiento comunitario y uso hotelero.

2.- Uso productivo. Uso de carácter general que se caracteriza por la realización de actividades de transformación de materias, almacenaje, producción de bienes y equipos, compraventa y prestación de servicios en sentido lato. Comprende los siguientes usos globales:

- a) Uso industrial. Conjunto de espacios e instalaciones donde se desarrollan operaciones de transformación de materias, conservación, guarda y distribución al por mayor, producción de

¹⁴⁴ Se modifica el contenido de este artículo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

materiales, bienes y equipos, talleres de reparación, talleres artesanales y estaciones de servicio ligadas al automóvil, incluidas las gasolineras.

Dentro de este uso global se comprenden los siguientes usos pormenorizados: industrias y almacenes.

b) Uso terciario. Conjunto de espacios y edificaciones donde se desarrollan actividades burocráticas, administrativas y de carácter análogo, así como los despachos profesionales, constituyendo la oficina el uso pormenorizado por excelencia.

c) Uso comercial. Comprende las actividades productivas ligadas al comercio o a la prestación al público de servicios privados diferentes, en todo caso, a las actividades burocráticas-administrativas que caracterizan al uso terciario.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados: uso de comercio, uso de hostelería y uso recreativo y de discoteca.

3.- Uso de dotación. Uso de carácter general caracterizado por la realización de actividades relacionadas con el equipamiento ya sea de carácter público, privado o colectivo, con el recreo, reposo o esparcimiento de la población o con la prestación de servicios públicos. Comprende los siguientes usos globales: uso de equipamiento; uso de espacios libres; uso de servicios públicos y uso de infraestructuras básicas.

a) Uso de equipamiento. Comprende el conjunto de espacios y edificaciones, de naturaleza pública o privada, destinados a la satisfacción de necesidades de tipo cultural, asistencial, social y religioso, distinguiéndose dentro del mismo los siguientes usos pormenorizados: educativo; cultural; asistencia sanitaria; asociativo; religioso; espectáculos y deportivo.

b) Uso de espacios libres. Comprende el conjunto de espacios e instalaciones destinados a plantaciones de arbolado y jardinería que tienen por finalidad garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área. Comprende como uso pormenorizado el de zona verde.

c) Uso de servicios públicos. Comprende el conjunto de espacios, edificios e instalaciones destinados a la prestación por la Administración de servicios generales a los ciudadanos, señalándose como usos pormenorizados los siguientes: administración, protección ciudadana, servicios urbanos y cementeríos.

¹⁴⁵d) Uso de infraestructura. Comprende el conjunto de elementos que permiten la comunicación e interrelación entre los usos, así como la dotación de elementos infraestructurales básicos para la propia existencia de aquellos. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados: uso viario, uso de aparcamiento, redes y canalizaciones infraestructurales vertederos de residuos no peligrosos, vertederos de residuos inertes y centros autorizados de tratamientos de vehículos al final de su vida útil.

4.- Uso no urbano. Uso de carácter general que se caracteriza por corresponder a las actividades propias y específicas del suelo no urbanizable o que por razones de distinta naturaleza precisan o hacen aconsejable su implantación en este tipo de suelo. Como usos pormenorizados cabe señalar los siguientes: agrícola; extractivo; y de acampada.

Art. 183.- ¹⁴⁶Regulación individualizada de los usos pormenorizados: Definición y Condiciones Particulares.

A) Definiciones y condiciones particulares de implantación en los edificios:

1.- Vivienda Unifamiliar. Vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

2.- Vivienda Plurifamiliar o colectiva. Es el edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

¹⁴⁵ Modificaciones introducidas conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹⁴⁶ Conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), se modifica el contenido de este artículo, estructurándolo en un apartado A) que recoge los subapartados preexistentes, de los que se modifican los identificados con números 3, 4 a 18bis, 23, 25 27, 28 y 31, y dos apartados de nueva creación identificados como B) y C).

3.- Alojamiento comunitario. Comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes y otros colectivos, viviendas tuteladas así como las instalaciones anejas complementarias.

3 bis.- ¹⁴⁷Residencial en colonia municipal. Comprende los conjuntos de edificaciones destinadas a residencia plurifamiliar de carácter social, en régimen de titularidad patrimonial del Municipio.

4.- Hotelero. Comprende los espacios o establecimientos destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartahoteles, y en general los del ramo hotelero con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.

5.- Industria.

El uso de industria comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como:

- a) Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para ulteriores transformaciones.
- b) Agencias de transporte.
- c) Industrias de materiales de la construcción.
- d) Talleres artesanales.
- e) Talleres de reparación.
- f) Estaciones de servicios ligadas al automóvil.
- g) Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

Se podrán distinguir diversas categorías en función de la naturaleza y condiciones particulares, establecidas en el siguiente capítulo.

6.- Almacenes.

Los espacios o locales destinados a la conservación, guarda y distribución de mercancía, distinguiéndose dos categorías:

a) Almacenes Tipo 1:

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.

Por similitud de los efectos del uso de almacenes con los de industria, se somete aquél a la "regulación específica del uso industrial" que se establece en el capítulo siguiente.

b) Almacenes Tipo 2:

Se incluyen en este uso como "almacenes auxiliares", las actividades destinadas a conservación y guarda de productos y mercancías situadas en locales anejos o independientes, pero directamente vinculados a actividades de comercios, oficinas y locales de hostelería o recreativos, para dar un servicio directo a éstos, en cuyo caso se tratara de un uso auxiliar de cada uno de los anteriores.

Este uso se entiende siempre incluido en los definidos en este artículo con números 5 (en 1ª categoría), 7, 8, 9 y 10.

7.- Oficina.

Los espacios o locales destinados a actividades terciarias de carácter privado con predominio de las administrativas, burocráticas, económicas, de información y comunicaciones y de gestión, los destinados a despachos profesionales-

El uso de oficina se admite en cualquier posición, pero en todo caso con acceso independiente del edificio en el que se implante. Se admitirá sin acceso independiente aportando la conformidad de la comunidad de propietarios.

¹⁴⁷ Se introduce este apartado 3.bis del artículo 183, conforme a la Modificación Puntual del Plan General sobre el Sistema General SG-E-14, Colonia del Ángel, Expte. MPGOU 20/94, aprobada definitivamente el 04/10/95.

Despacho profesional: Se define este como el que convive con una vivienda que cumple las condiciones mínimas definidas en el artículo 167, ocupando una superficie máxima de un tercio de la superficie útil total de la vivienda, estando los espacios destinados a ambas funciones diferenciados espacialmente. Como excepción a lo indicado en el párrafo anterior los despachos profesionales podrán situarse en las plantas altas de los edificios, computando su superficie útil en los usos compatibles, sin solicitar la conformidad de la comunidad de propietarios.

8.- Comercio.

Los espacios o establecimientos abiertos al público, destinados a la compraventa o permuta de mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc, así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, peluquerías, las academias de cursos y enseñanzas no oficiales incluidos los centros de perfeccionamiento del deporte, consultas y clínicas médicas sin hospitalización, etc.

El uso de comercio caracterizado por la compraventa y almacenamiento de mercancías sólo se admite en planta baja, en planta sótano como ampliación de la anterior (computando en edificabilidad como indica el art. 143.4), en planta primera, como ampliación de la planta baja, y en edificio exclusivo.

El uso de comercio caracterizado por la prestación de servicios a las personas podrá ubicarse en plantas altas, pero su instalación estará supeditada a la aportación de la conformidad de la comunidad de propietarios.

En ningún caso la superficie de venta será menor de ocho (8) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a cien (100) metros cuadrados dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

9.- Hostelería. Los espacios o establecimientos donde se realizan actividades de preparación y expedición de comidas y bebidas.

Se consideran tales las siguientes actividades:

- Establecimientos de hostelería con o sin música.
- Establecimientos especiales de hostelería con música.

Este uso sólo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el art. 143.4) y primera como ampliación de la anterior, así como en edificio exclusivo, salvo los establecimientos especiales de hostelería con música, que no se admitirán en planta primera. Además, en todos los casos de establecimientos con música el acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

10.- Recreativo. Los espacios o locales destinados al público para su entretenimiento, recreo o diversión.

Se consideran tales las siguientes actividades:

a) Actividades Recreativas Genéricas:

- Establecimientos de juego, considerándose dentro de este apartado las salas de bingo, locales de apuestas deportivas, locales de apuestas hípcas externas y salones de juego.
- Centros de ocio y diversión, asimilados a este uso se encontrarán las cibersalas, salones recreativos, boleras.
- Establecimientos recreativos infantiles en establecimientos fijos y cerrados.

Este uso se admite exclusivamente en planta sótano y baja y en planta sótano como ampliación de la anterior (computando en edificabilidad como indica el art. 143.4) o en edificio exclusivo de altura máxima de dos plantas. (Informe 2, art. 183.10, pág. 106)

b) Actividades Recreativas Especiales:

- Establecimientos de juego no incluidos en el apartado anterior, tales como casinos, hipódromos y canódromos.
- Parques Acuáticos.
- Parques de atracciones y temáticos.
- Establecimientos recreativos infantiles no incluidos en la categoría anterior.
- Atracciones de feria.

- Recintos feriales y verbenas populares de iniciativa privada.
- Establecimientos de actividades zoológicas, botánicas y geológicas.

La implantación de las Actividades Recreativas Especiales que tengan el carácter permanente requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que su implantación conlleva en el entorno.

11.- Uso de establecimientos de ocio y esparcimiento.

a) Todos aquellos establecimientos que ofrezcan al público asistente situaciones de ocio, diversión y esparcimiento, basadas en la actividad de bailar en pistas o en espacios del establecimiento público específicamente acotados y previstos para ello, en la utilización de equipos de amplificación o reproducción sonora o audiovisuales, en el desarrollo de actuaciones en directo y actuaciones en directo de pequeño formato así como en la consumición de bebidas y, en su caso, de comidas, elaboradas en sus cocinas o precocinadas con las garantías sanitarias correspondientes.

La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización, y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzada, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos.

Se consideran tales las siguientes actividades:

- Establecimiento de esparcimiento.
- Establecimiento de esparcimiento para menores.
- Salones de celebraciones.

Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado, así como en los espacios libres que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia, lleven aparejados la posibilidad de instalar terrazas o veladores al aire libre.

En el caso de que no se implante en su totalidad y conviva con otros usos solo se admitirá en planta baja, debiendo estar separada funcionalmente del resto del edificio, teniendo acceso directo desde el exterior.

La implantación del uso de establecimiento de ocio y esparcimiento requerirá que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos.

El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

b) Salón de Celebraciones incompatibles con el medio urbano.

Una modalidad de Salón de Celebraciones que se asienta sobre el suelo no urbanizable en el extrarradio de la ciudad caracterizada por contar una amplia extensión superficial y con un diseño mixto de jardines y espacios cerrados propiamente destinados al baile o audición de música.

La autorización de este uso sobre suelo no urbanizable, exclusivamente del tipo denominado "natural o rural" requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Acceso rodado con capacidad suficiente para atender las necesidades de tráfico que la actividad genera.
- Parcela mínima 25.000 m², Parcela máxima 35.000 m².
- Aparcamientos: 1 cada 100 m² de parcela dedicada a la actividad.
- Tratamiento del espacio de aparcamiento con suelo estabilizado de cemento o similar.
- Porcentaje de ocupación de la edificación: 5%.
- Distancia mínima a edificaciones: 100 metros lineales medidos desde el límite o lindero del espacio ocupado por el Salón de Celebraciones.
- Nivel de ruidos máximo admisible: Lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.
- Disposición obligatoria de valla.

12.- Educativo. Comprende el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, universidades, etc.

El alojamiento comunitario para estudiantes vinculado a la actividad principal educativa se permite en este uso educativo.

Este uso se admite en edificio exclusivo en cualquier planta. En edificio no exclusivo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como

ampliación de la planta baja. Excepcionalmente podrá ubicarse en plantas altas, estando en este caso supeditada su implantación a la aportación de la conformidad de la comunidad de propietarios.

13.- Cultural. Se entenderá por esta actividad, de conformidad con su normativa sectorial, aquella mediante la cual se ofrezca al público, bien en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello o en espacios abiertos de vías públicas y de otras zonas de dominio público, la posibilidad de incrementar o intercambiar conocimientos y relaciones humanas, mediante la exhibición de obras y manifestaciones artísticas, conferencias, congresos, acceso a registros culturales, documentales y de información cualesquiera que sea su soporte, exposiciones de bienes muebles o de contenido social y etnológico relevantes así como a través de cualquier otra actividad de características o finalidades análogas.

Comprende el conjunto de espacios o locales destinados a actividades culturales y sociales tales como Museos, Bibliotecas, Ludotecas, Videotecas, Hemerotecas, Salas de exposiciones, Salas de conferencias, Palacios de exposiciones y congresos, Archivos, Aulas de la naturaleza y otras análogas.

Este uso se admite en edificio exclusivo en cualquier planta. En edificio no exclusivo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como ampliación de la planta baja. Excepcionalmente podrá ubicarse en plantas altas, estando en este caso supeditada su implantación a la aportación de la conformidad de la comunidad de propietarios.

14.- Asistencia sanitaria. Comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos, preventivos o curativos, y quirúrgicos a los ciudadanos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, etc.

Este uso se admite en edificio exclusivo en cualquier planta. En edificio no exclusivo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como ampliación de la planta baja. Excepcionalmente podrá ubicarse en plantas altas, estando en este caso supeditada su implantación a la aportación de la conformidad de la comunidad de propietarios.

15.- Asociativo. Los espacios o locales destinados a actividades socioculturales, políticas, defensa de la naturaleza y de relación como pueden ser los centros de asociaciones de vecinos, sedes de agrupaciones y partidos políticos, grupos ecologistas, agrupaciones cívicas, etc.

Este uso se admite en edificio exclusivo en cualquier planta. En edificio no exclusivo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como ampliación de la planta baja. Excepcionalmente podrá ubicarse en plantas altas, estando en este caso supeditada su implantación a la aportación de la conformidad de la comunidad de propietarios.

16.- Religioso. Los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, de cualquier confesión religiosa.

Este uso se admite en edificio exclusivo en cualquier planta. En edificio no exclusivo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como ampliación de la planta baja.

17.- Espectáculos. Los espacios y locales destinados a la celebración de espectáculos públicos de masiva afluencia y usualmente a cielo abierto.

Se consideran espacios o establecimientos de espectáculos los siguientes:

- Cines.
- Teatros.
- Auditorios.
- Circos.
- Plazas de toros.

La implantación del uso de Espectáculos que tengan el carácter permanente requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que su implantación conlleva en el entorno, salvo en el caso de los Cines, cuando éstos se encuentren incluidos en una gran superficie comercial.

18.- Deportivo. Los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física. Se consideran como tales los siguientes:

- a) Establecimientos de espectáculos deportivos: aquellos en los que se celebre la exhibición del ejercicio del deporte de competición o de ocio en establecimientos habilitados para tal fin, tales como pabellones deportivos, estadios, circuitos de velocidad, instalaciones eventuales de espectáculos deportivos e hipódromos temporales.

b) Establecimientos de Actividades Deportivas, son aquellos establecimientos públicos que se destinen a ofrecer al público el ejercicio de actividades deportivas, tales como complejos deportivos, gimnasios, piscinas públicas y otros de similares características.

El alojamiento comunitario para deportistas vinculado a la actividad principal deportiva se permite en estos establecimientos.

Este uso se admite en edificio exclusivo en cualquier planta. En edificio no exclusivo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como ampliación de la planta baja. Excepcionalmente podrá ubicarse en plantas altas, estando en este caso supeditada su implantación a la aportación de la conformidad de la comunidad de propietarios.

18.bis.- **148** Club Social. Comprende los espacios o locales destinados al servicio de una urbanización o de sus miembros, estando caracterizado por albergar diversos usos pormenorizados de los enumerados en este artículo, fundamentalmente los referidos a hostelería, recreativo, cultural, asociativo, deportivo y zonas verdes.

Este uso se entiende siempre incluido en las zonas de equipamiento deportivo.

Este uso se admite en edificio exclusivo en cualquier planta. En edificio no exclusivo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como ampliación de la planta baja.

19.- Zonas verdes. Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo, y esparcimiento de la población, como parques, jardines públicos y privados, pequeños huertos familiares, etc., así como para protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.

20.- Administración. Los espacios o locales destinados a actividades propias de cualquier Administración pública, bien sea de carácter burocrático o de prestación de servicios de cualquier índole.

21.- Protección ciudadana. Usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público, tales como bomberos, policía, Guardia Civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.

22.- Servicios urbanos. Los espacios e instalaciones destinados a satisfacer las necesidades de los servicios públicos urbanos, tales como cocheras, mataderos, mercados, etc.

23.- Cementerios. Los espacios destinados a la inhumación o cremación de personas o animales, así como los edificios o locales dedicados a las prácticas religiosas funerarias, depósito, conservación o embalsamamiento de cadáveres.

24.- Viario. Los servicios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

25.- Aparcamiento. Los espacios o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor. En dichos espacios se admitirán con carácter general, el lavado de vehículos y espacios reservados para operaciones de carga y descarga, si bien ésta última en zonas bien diferenciadas respecto a la de aparcamiento de vehículos.

26.- Redes y canalizaciones infraestructurales. Corresponden a este uso los centros de producción y almacenaje y redes de distribución de instalaciones urbanas, tales como subestaciones eléctricas, tendidos de alta tensión, depósitos de agua, red de abastecimiento, estaciones depuradoras, emisarios submarinos, redes de telefonía.

27.- Vertederos de residuos no peligrosos. Los lugares e instalaciones complementarias que posibilitan el almacenamiento, destrucción o reciclaje de desechos urbanos o industriales, tales como los vertederos de residuos no peligrosos, vertederos de residuos inertes, etc.

28.- Centros autorizados de tratamientos de vehículos al final de su vida útil. Los lugares e instalaciones destinados al almacenamiento de vehículos a motor fuera de uso y al aprovechamiento de sus partes útiles. Este uso sólo se admite en polígono industrial.

29.- Agrícola, forestal o pecuario. Comprende los espacios o locales destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades.

30.- Extractivo. Comprende las actividades de extracción de áridos, y movimientos de tierra.

31.- Acampada o camping.

148 Se incorpora este nuevo apartado 18 bis en el artículo 183 conforme al contenido del Informe 2, art. 183.18.bis, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU '86.

Los espacios e instalaciones complementarias destinadas al alojamiento temporal de las personas y sus vehículos de transporte.

Este uso sólo se admite en suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado, sin perjuicio de la tolerancia de uso establecida en el artículo 181.4 de estas Normas, según la cual se admite el uso de acampada o camping existente a la aprobación de este Plan que estuviere implantado sobre suelos con la clasificación de urbano o urbanizable sectorizado siempre que, en dicho momento, tuviere regularizada su situación legal y administrativa.

B) Condiciones Particulares de la dotación de aseos:

- Para Uso Industrial: Los locales destinados al uso industrial dispondrán de los servicios sanitarios indicados en el R.D. 486/1997, o norma que la sustituya...”.

- Para Uso Terciario:

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentara un retrete y un lavabo, separados por sexos.

2. En locales destinados a servicios personales u oficinas con acceso de público (no mera gestión interna) se exigirán aseos para el público y, por consiguiente, al menos uno (1) adaptado a personas con discapacidad.

3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

- Para Uso Comercial:

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentara un retrete y un lavabo, separándolos por sexos.

2. En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.

3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En los casos en que los aseos no se destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

- Para Uso Hostelería: Los locales destinados a hostelería, dispondrán para acceso público de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados por sexos, aplicándose las exigencias mínimas establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público.

- Para Uso Recreativo: Los locales que se destinen al uso recreativo, dispondrán para acceso público de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados por sexos, aplicándose las exigencias mínimas establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad.

- Para Uso de Establecimientos de Ocio y Esparcimiento: Los locales que se destinen a este uso dispondrán de un número mínimo de aseos de acceso público necesario, que resultará de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia, caso de que estas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicaran las exigencias establecidas para el uso de comercio, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes”.

- Para Uso Dotación: Los locales que se destinen al uso de dotación, relacionados en este apartado, dispondrán para acceso público de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados por sexos, aplicándose las exigencias mínimas establecidas para el uso

comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público. En el caso de Equipamiento Deportivo la dotación de aseos deberá ajustarse a los requerimientos de la Legislación sectorial vigente en la materia, con un mínimo de dos unidades de retrete, lavabo, ducha y vestuarios, cualquiera que sea su superficie.

Cuando la actividad tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán igualmente agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.

C) Se requerirá la justificación del cumplimiento de la legislación sectorial en materia de medio ambiente para la implantación y funcionamiento de cualquier actividad amparada en los anteriores usos, de carácter público o privado, susceptible de producir contaminación acústica por ruidos o vibraciones, de acuerdo a las condiciones reglamentariamente definidas a estos efectos.

D) Evacuación de humos, gases y olores:

Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, a la que se dará el tratamiento arquitectónico adecuado, sin que puedan interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán al menos cincuenta (50) centímetros, sin que en su proyección en planta superen el cinco (5) por ciento del patio por donde discurren. En ningún caso discurrirán visibles por fachadas exteriores.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, establecimientos de hostelería, etc...

Solo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de sistemas de depuración, el cual dispondrá de filtro contra olores, preferentemente de ozono, carbón activo o similar, y adicional al sistema de depuración.

Este sistema solo podrá admitirse para actividades que no incluyan la elaboración de masa frita, asadores de pollos y carnes, freidoras de pescado y similares, debiendo ser la superficie total efectiva de calentamiento inferior a setenta y cinco decímetros cuadrados. En todo caso, el titular deberá suscribir contrato de mantenimiento con un instalador autorizado de sistemas de depuración, que mantendrá su vigencia durante el funcionamiento de la actividad.

En todo caso se requerirá el cumplimiento de las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable y ordenanzas municipales de aplicación.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de patrimonio histórico para la autorización de estas instalaciones de evacuación de gases y olores, cuando se incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, o sobre sus entornos de protección.

Art. 183.bis. - ¹⁴⁹Usos permitidos en planta sótano.

En la planta sótano de las edificaciones podrán autorizarse los siguientes usos:

- a) Los servicios propios del funcionamiento del edificio tales como las instalaciones de climatización, de mantenimiento de los aparatos elevadores, etc. en las condiciones que se establecen en el art. 185 de estas Normas.
- b) Uso de Aparcamiento.
- c) Trasteros al servicio exclusivo de la vivienda.
- d) Trasteros vestuarios, aseos o almacenes vinculados al aparcamiento o al servicio de locales situados en planta baja sin posibilidad de acceso público independiente y con una superficie máxima igual a la del local en P.B.

¹⁴⁹ Se incorpora este nuevo artículo conforme al contenido del Informe 2, art. 183.bis, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU '86. Posteriormente, conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), se modifica el contenido del apartado d) y se introduce un nuevo apartado g).

e) Trasteros o espacios para la guarda del material y mobiliario necesario para el funcionamiento de la actividad hotelera o de Equipamiento, siempre que se justifique, mediante estudio de implantación, la superficie requerida a tales fines y se acredite la inalterabilidad de tales usos.

f) Uso recreativo y deportivo. Tales como cuartos de juego, bodegas, gimnasio, piscina cubierta, sauna, baño turco, sala de cine, etc. en edificios con viviendas unifamiliares y plurifamiliares siempre que estén directamente vinculadas a las viviendas sin posibilidad de explotación comercial o uso público o colectivo.

g) Instalaciones y servicios para los usuarios de los hoteles y edificaciones destinadas a equipamientos, quedando excluidas las actividades administrativas, las habitaciones y otras análogas, y siempre que no supongan un aumento del aprovechamiento lucrativo que exija incrementar las dotaciones existentes en la zona para mantener el equilibrio –en proporción y calidad- establecido en el Plan General vigente.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada a que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el artículo 143 de estas Normas.

Así mismo, se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano, salvo el residencial, cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos otros usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima en los términos establecidos en el citado artículo 143, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas. (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.)

DOCUMENTO INFORMATIVO

CAPÍTULO 7.- REGULACION ESPECIFICA DEL USO INDUSTRIAL

Art. 184.- Clasificación.

Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes categorías industriales:

- 1ª.- ¹⁵⁰Industrias compatibles con los alojamientos: Talleres artesanales, almacenes auxiliares, etc.
- 2ª.- Industrias compatibles con la zonificación residencial: Pequeña industria.
- 3ª.- Industrias que requieren zonificación industrial: Mediana y gran industria.
- 4ª.- Industrias incompatibles con el medio urbano.

Art. 185.- ¹⁵¹Primera Categoría: Industrias compatibles con la vivienda.

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades que se identifican, tal y como se indica en el art. 184, como talleres artesanales, etc.

Por similitud con el uso industrial se someterán a este tipo de regulación los Almacenes de Tipo 2.

Art. 186.- ¹⁵²Segunda categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

Se incluyen en esta Categoría a las industrias que puedan originar molestias a las viviendas contiguas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderán excluidos aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o ésta, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderán excluidos aquellas actividades que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y, los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustión espontánea o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Para la implantación de las estaciones de servicio para el suministro de gasolina a vehículos a motor se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle, en que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación, y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc...

Por similitud con el uso industrial se someterán a este tipo de regulación los Almacenes de Tipo 1.

Art. 187.- ¹⁵³Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

150 Conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), se modifica el contenido de este apartado.

151 Se modifica el contenido de este artículo conforme documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

152 Se modifica el contenido de este artículo conforme documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

153 Se eliminan los dos últimos párrafos de este artículo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

Pertenecen a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquéllas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

Art. 188.- ¹⁵⁴Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con medio urbano.

Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación de la legislación vigente en la materia, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Art. 189.- ¹⁵⁵Reglamentación de las actividades.

El Ayuntamiento, en su uso de las competencias normativas legalmente reconocidas, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones contenidas en los instrumentos de prevención y control ambiental y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros en ellos establecidos, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

Art. 190.- ¹⁵⁶Regulación del uso.

- 1.- La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.
- 2.- El aumento de potencia está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.
- 3.- Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.
- 4.- El ruido se medirá conforme al Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía o norma que lo sustituya.

Art. 191.- Corrección de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

- 1.- Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá considerar a esta actividad como de Categoría inmediata inferior.
- 2.- Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la Categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrán ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas generales.
- 3.- Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría las siguientes:
 - a) Que no realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
 - b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

¹⁵⁴ Se modifica el contenido de este artículo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹⁵⁵ Se elimina el párrafo primero de éste artículo, conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), cuyo contenido se introducía el Informe 2, art. 189, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹⁵⁶ Se elimina parte del contenido del apartado 2º y se modifica el apartado cuarto de este artículo conforme documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.

g) ¹⁵⁷Que desde las 21:00 horas a las 8:00 horas, sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kilogramos) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plásticos o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

4.- Sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

5.- En ningún caso podrá reducirse en Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

Art. 192.- ¹⁵⁸Condiciones de funcionamiento.

1.- A pesar de lo dispuesto en las presentes normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

2.- Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas, electromagnéticas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

¹⁵⁹La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

¹⁵⁷ Corrección realizada conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹⁵⁸ Conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), se modifica el contenido del apartado 2.a), y del nº 3 los subapartados a, b, c, d y f.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos o destinados a vivienda.

Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría 4ª.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas y electromagnéticas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas y electromagnéticas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. Todas las actividades deberán cumplir los preceptos incluidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía o norma que lo sustituya.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas, para su corrección se dispondrá bancadas independientes de estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos anti vibratorios.

e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión soldadura u otros.

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio, y, sea cual fuese la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Art. 193.- ¹⁶⁰Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio, conforme a la legislación sectorial vigente.

¹⁵⁹ El segundo párrafo del apartado 3.a) del artículo 192 se modifica conforme al contenido del Informe 2, art. 192.3.a), pág 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹⁶⁰ Se incluye un segundo párrafo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

CAPÍTULO 8.- REGULACION ESPECIFICA DEL USO EXTRACTIVO

Art. 194.- Definición.

Se considerarán áreas extractivas aquellos suelos en los que se realizan actividades de extracción de áridos o cualquier tipo de roca o se realizan movimientos de tierras.

Estas actividades tienen carácter temporal y provisional y no pueden llevarse a cabo en los suelos clasificados como urbano y urbanizable por el Plan General.

Art. 195.- Requisitos para la obtención de la licencia.

Las actividades extractivas de cualquier clase están sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones de otras instancias administrativas que pudieran ser preceptivas.

El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) El respeto del paisaje.
- b) La conservación de los bosques y arbolado.
- c) La no desviación, disminución o contaminación de las corrientes de agua superficiales o subterráneas.

Art. 196.- Documentación de la solicitud de licencias.

La solicitud de licencia cumplimentará los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva sobre el ámbito de las operaciones que se pretenden desarrollar, especificando los desmontes y terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- b) Estudio de afección al paisaje y medidas que se adoptarán para proteger su conformación.
- c) Título de propiedad o autorización del propietario del suelo.
- d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes y volumen de piedra y áridos que se han de remover o extraer.
- e) Estudio geológico del terreno objetivo de explotación con especial atención a las corrientes de agua.
- f) Compromiso de peticionario de licencia de restituir el terreno a su estado natural y descripción de medidas que se adoptarán a tal fin.
- g) Garantías de tipo patrimonial respecto de las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

CAPÍTULO 9.- REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO DE APARCAMIENTO

Art. 197.- Definición.

- 1.- Se define como aparcamiento el área adyacente o fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
- 2.- Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.

Art. 198.- Reserva de espacios para aparcamientos.

1.- Los Planes Parciales en suelo urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos previstos, de conformidad con lo que se regula para cada uso en este y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

- a) En particular, los Planes Parciales en suelo urbanizable efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento, de acuerdo con la regulación que para los diferentes tipos de edificaciones establece el siguiente artículo y en relación con los usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, teniendo carácter de mínimo absoluto, en todo caso, las reservas previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- b) Los Planes Parciales para uso Industrial y Comercial preverán, por encima de las anteriormente dichas regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones tráiler u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de estos.
- c) Cuando las Fichas reguladoras de cada Sector de Suelo Urbanizable Programado y de los Polígonos de Actuación establezcan reservas superiores a los mínimos aquí establecidos, serán estas obligatorias.
- d) Los Planes Parciales para uso de vivienda no podrán disponer al aire libre más del 50% de las plazas de aparcamiento que prevean. Esta proporción podrá ser disminuida en la regulación específica de sectores en sus correspondientes Fichas.
- e) Cuando no se regule expresamente la dotación de aparcamiento en las Fichas reguladoras de los Polígonos de Actuación en suelo urbano, se estará en ellos a lo dispuesto en este artículo para los Planes Parciales en suelo urbanizable programado, y en el siguiente para el suelo urbano.

2.- Se establecen con carácter general las siguientes exigencias mínimas para el uso de aparcamientos:

- a) Cuando la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a 1/2 se podrá descontar. Toda fracción superior a 1/2 se computará como un espacio más de aparcamiento.
- b) Las condiciones de diseño de los aparcamientos se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 109 de estas Normas. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento específicamente trazadas y calificadas por este Plan General o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas.
- c) ¹⁶¹ Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, las dimensiones mínimas de las plazas de estacionamiento deberán ajustarse a las definidas en el artículo 109 de estas Normas.
- d) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.
- e) En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

¹⁶¹ Se modifica el contenido de este apartado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

Art. 199.- ¹⁶²Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

1.- ¹⁶³ Los proyectos de edificios de nueva planta deberán prever, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

2.- ¹⁶⁴ Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de viviendas:

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada vivienda de hasta cuarenta (40) metros cuadrados construidos. Para viviendas con una superficie de hasta ciento veinte (120) metros cuadrados construidos se exigirán dos plazas de aparcamiento, y a partir de esta superficie tres plazas por cada vivienda.

Para otros usos que puedan incluirse en la edificación, la dotación de aparcamientos se deberá ajustar a su uso equivalente, recogido en los siguientes apartados.

En viviendas unifamiliares se exigirán 2 plazas hasta 250 m², y a partir de esta superficie, un mínimo de 3 plazas por vivienda.

b) Edificios públicos o privados para oficinas o despachos, bancos y similares.

Una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes.

Habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie construida.

d) Industrias, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial.

Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades. Para el Salón de Celebraciones incompatibles con el medio urbano se estará a su regulación específica.

f) Hoteles y residencias: Las reservas mínimas serán las siguientes.

- Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada dos habitaciones.
- Instalaciones de 3 estrellas: una plaza por cada cuatro habitaciones.
- Instalaciones de 2 estrellas: una plaza por cada cinco habitaciones.

g) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.

h) Bibliotecas, galerías de arte y museos públicos: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 mts en establecimientos de más de 1.600 mts.

¹⁶² Se modifica el contenido del apartado 2.e), y se introduce los nuevos apartados, nº 5 y 6, conforme, al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹⁶³ El apartado 1 de este artículo 199 se modifica conforme al contenido del Informe 2, art. 199, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹⁶⁴ El apartado 2.a) de este artículo 199 se modifica conforme al contenido del Informe 2, art. 199, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Posteriormente, conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024) se modifican sus apartados a) y d) y se incluye un nuevo apartado j).

i) Centros de mercancía: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el artículo de estas normas.

j) Centros de enseñanza, colegios, academias y similares:

Los centros escolares de Enseñanza Primaria y Secundaria, Bachillerato y Formación Profesional, así como los **centros de enseñanza no reglados (centros de idiomas, academias, ...)** dispondrán 1 plaza por cada 100 metros cuadrados edificables.

Asimismo, los equipamientos educativos dedicados a Enseñanza Primaria o Secundaria, Bachillerato y Formación Profesional, que se dispongan en edificios exclusivos contarán como mínimo con una superficie en el interior de la parcela para la espera, embarque y desembarque, de 1 autobús por cada 250 plazas escolares, o fracción superior a 125, y de 5 plazas para visitantes en superficie. Los equipamientos educativos dedicados a enseñanza superior o universitaria, dispondrán al menos de 1 plaza cada 20 metros cuadrados edificables. Todos los equipamientos educativos dispondrán de una reserva mínima de quince (15) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas.

Se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de suelo urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 200 m
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado.
- Las que tengan un frente de fachada inferior a 6 mts.

Las parcelas de suelo urbano en las que concurren alguna de estas circunstancias pero que sean como consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

3.- Lo que se dispone en el apartado anterior, para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plazas de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación.

Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

4.- En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

5.- En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, de titularidad pública o privada, sean o no de horario limitado, siempre que se destinen a uso colectivo o concurrencia pública, de manera permanente o provisional, se reservará, como mínimo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada treinta y tres plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de treinta y tres siempre requerirá como mínimo una plaza.

6.- Los usos no contemplados se asimilarán al más parecido y, en su defecto, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de edificación o fracción superior a cuarenta (40).

Art. 200.- ¹⁶⁵Condiciones de las plazas de garajes.

Los espacios dedicados a aparcamientos deberán cumplimentar las determinaciones del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

1.- Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,50 por 4,80 mts, pudiendo reducirse por estrechamientos puntuales a 2,20 por 4,50 mts. La superficie mínima útil de los garajes será de 30 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc.

2.- Las dimensiones de las plazas reservadas a personas con movilidad reducida se ajustarán a lo indicado al respecto en el CTE y la normativa de accesibilidad.

¹⁶⁵ Se modifica el contenido de este artículo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

Art. 201.- Características de la Construcción.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.- Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, de 3 cms como mínimo de grosor.
- 2.- El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.
- 3.- No podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si éste consiste en taller de reparación de vehículos.
- 4.- No podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.
- 5.- La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de 15 lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de 50 lux en la entrada.

Art. 202.- Altura libre mínima.

¹⁶⁶Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 mts. La puerta de entrada tendrá una altura mínima de 2,00 mts. En su exterior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

Art. 203.- Accesos.

Los locales cuya superficie exceda de 2.000 m² habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. No obstante, si la superficie total es inferior a 2.000 m², podrá tener un sólo acceso de 5 mts de anchura mínima. La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de éste.

Art. 204.- ¹⁶⁷Rampas.

Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos y cuando los garajes no dispongan de salida peatonal alternativa, estarán dotadas al menos a un lado de acera para peatones, que deberá cumplir lo indicado al respecto en el código técnico de la edificación CTE, o normativa que lo sustituya.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20%. Sin embargo, cuando la rampa sea ascendente, dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior, con una profundidad de 4,5 m como mínimo y una pendiente del 5% como máximo.

Art. 205.- Ventilación.

El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un 5% de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas y de un 8% si se encuentran en la misma fachada.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

Art. 206.- ¹⁶⁸Toma de agua y extintores.

Las instalaciones de protección contra incendios deberán cumplimentar las determinaciones del Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI, sección SI 4, o normativa que la sustituya.

¹⁶⁶ Este artículo 202 se modifica conforme al contenido del Informe 2, art. 202, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹⁶⁷ Se modifica el contenido de este artículo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹⁶⁸ Se modifica el contenido de este artículo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

Art. 207.- Ordenanza de aparcamiento.

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de este Plan General Ordenanzas de Aparcamientos en las que se complementen y amplien las regulaciones específicas contenidas en este Capítulo sobre condiciones de construcción, distribución, higiene, ventilación e iluminación de los espacios de aparcamiento, y los aspectos relacionados con la seguridad, vigilancia y protección contra incendios y ruidos.

DOCUMENTO INTERNO

TÍTULO VI: NORMAS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO

Art. 208.- ¹⁶⁹Definición.

Art. 209.- ¹⁷⁰Desarrollo y ejecución del suelo urbano.

Art. 210.- Zonas.

El suelo urbano se regula estableciendo las siguientes zonas a efectos de aplicación de la normativa específica.

- Zona Unifamiliar Exente. UE.
- Zona Unifamiliar Adosada. UA.
- Zona Poblado Mediterráneo. PM.
- Zona Núcleo Popular. NP.
- Zona Plurifamiliar Exenta. B.
- Zona Plurifamiliar Adosada. MC.
- Zona Centro. C.
- Zona Ordenación Abierta. OA.
- Zona Industrial. IND.
- Zona Comercial. CO.
- Zona Hotelera. H.
- Zona de Protección de edificios y calles.
- Zona de Ordenaciones Singulares. OS.

A los efectos de precisar la normativa de aplicación a cada zona, se dividen éstas en subzonas, que se diferencian entre sí y con la zona en el valor de algunos parámetros de la ordenación y edificación y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas singulares.

Art. 211.- ¹⁷¹Edificación del suelo urbano.

Art. 212.- Regulación de las Actuaciones Aisladas (A.A.).

Bajo la denominación de Actuación Aislada, el presente Plan General regula un conjunto de actuaciones urbanísticas de diversa naturaleza que tienen por objeto común la obtención de un suelo para uso y dominio público y la realización sobre éste de las obras pertinentes que permitan su utilización conforme al destino previsto en el Plan. La Actuación Aislada se caracteriza, además, por la imposibilidad de equitativa distribución de las cargas derivadas del planeamiento, lo que inhabilita este supuesto para su inclusión en un polígono o unidad de actuación. Cuando la actuación sólo tiene por objeto la ejecución de determinadas obras sobre un suelo de titularidad pública, se le denomina Proyecto de urbanización o Proyecto de obras de Urbanización.

La ejecución de las determinaciones del Plan sobre las Actuaciones Aisladas previstas y delimitadas en el plano D "Gestión", así como de los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras de Urbanización, se llevarán a efecto en el plazo y con el orden de prioridad establecido en el Programa de Actuación.

Art. 213.- Legitimación de la expropiación y costes.

¹⁶⁹ Artículo derogado según determinaciones de la Disposición Derogatoria Única del Anexo a las NNUU del Documento de ADP a la LOUA del PGOU'86, definitivamente aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 27/07/18. (B.O.P. Nº 197 de 11/10/18). Su regulación se remite expresamente al régimen jurídico contenido al respecto en la LISTA.

¹⁷⁰ Ídem Nota anterior.

¹⁷¹ Ídem Nota anterior.

La previsión de Actuación Aislada implica la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de terrenos a los fines de expropiación forzosa de las superficies necesarias a los objetivos de planeamiento. No obstante podrá alcanzarse entre los particulares y Administración un acuerdo de venta de dichos terrenos que evite los trámites del procedimiento expropiatorio, acuerdo que podrá igualmente alcanzarse en el procedimiento de determinación del justo precio iniciado aquél.

El coste de la expropiación podrá ser sufragado por el particular, que a su instancia lo asuma, como la forma de dar cumplimiento a obligaciones contraídas con el municipio.

Los costes de la actuación, consistentes en la expropiación de los terrenos, posibles indemnizaciones de derechos reales constituidos sobre aquellos, y las obras que hayan de realizarse, o éstos últimos solamente en los casos en que actúe sobre suelo de titularidad pública, y por las razones indicadas de imposibilidad de equitativa distribución de las cargas derivadas de las previsiones del Plan serán a cargo de la Administración Pública.

Sin embargo, si de dichas Actuaciones Aisladas resultaren fincas o sectores especialmente beneficiados, podrá repercutirse el costo de la actuación, incluida la indemnización expropiatoria, entre los propietarios de dichas fincas o sectores con arreglo a la Ley.

Art. 214.- ¹⁷²Regulación de los Polígonos de Actuación (P.A.)

1.- En suelo urbano y allí donde es posible la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, a través de las operaciones de compensación o reparcelación, económica o material, según los casos, el Plan General delimita los Polígonos de Actuación (en anagrama P.A.) con objeto de dar cumplimiento a algunas de las siguientes finalidades:

- a) Completar la ordenación, urbanización y edificación de bolsas de suelo vacante.
- b) Dotar a las áreas consolidadas de edificación pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes de los necesarios elementos de infraestructura adecuados a la población o actividad que soportan.
- c) Exigir la cesión de los suelos para reservas a favor del Ayuntamiento, cuya transferencia forzosa y gratuita en favor de la Administración no se ha producido viniendo obligado a ello por el planeamiento que habilita la edificación.

2.- Los polígonos de Actuación previstos en este Plan son los delimitados en los planos C y D "Gestión" y en el plano A "Clasificación del Suelo y Sistemas".

3.- La ejecución material de las determinaciones del Plan sobre los Polígonos de Actuación habrán de llevarse a efecto de conformidad con el Programa de Actuación, en el primer cuatrienio de vigencia del Plan, comportando su incumplimiento las consecuencias previstas en la legislación vigente.

Art. 215.- ¹⁷³Desarrollo de los Polígonos de Actuación.

La multiplicidad de objetivos perseguidos con la inclusión de terrenos en Polígonos de Actuación determina que su desarrollo y efectos propios se diferencien en función del fin pretendido.

De este modo, los P.A. que se encuentren en la situación "a" del artículo anterior necesitarán formular Plan Especial o Estudio de Detalle para desarrollar y completar la ordenación establecida por el Plan. Igualmente requerirán Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras de tal carácter. En último término, sufragarán los costes de la actuación, distribuirán el aprovechamiento resultante y harán entrega de los suelos para uso y dominio público mediante la instrumentación de alguno de los sistemas de actuación establecidos en la ley que en este caso será normalmente el de compensación.

Los P.A. señalados con la letra "b" del artículo precedente deberán formalizar Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras de Urbanización si la obra a realizar fuera de escasa entidad, así como instrumentación de sistema de actuación que según los casos particulares será compensación o reparcelación. Excepcionalmente y para ajustar alineaciones o rasantes de las vías previstas en el Plan, podrá exigirse la formulación de estudio de Detalle cuando el Proyecto de Urbanización se juzgue insuficiente a tales efectos.

¹⁷² Artículo derogado según determinaciones de la Disposición Derogatoria Única del Anexo a las NNUU del Documento de ADP a la LOUA del PGOU'86, definitivamente aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 27/07/18. (B.O.P. Nº 197 de 11/10/18). Se incluye nuevamente su contenido conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

¹⁷³ Artículo modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024). Vigente según Criterio Interpretativo 06/2018 de la DGUIV, de 24/10/2018, sobre aplicación de la Disposición Derogatoria Única del Anexo a las NNUU del Documento de ADP a la LOUA del PGOU'86 (Pl. 27/07/18.; BOP nº 197 de 11/10/18).

Los P.A. que se encuentren en la situación "c" no precisan, en principio, formulación de instrumento de planeamiento alguno, bastando la simple cesión de los suelos afectados a uso y dominio público. Si como consecuencia de la cesión se produjera lesión o carga a algún particular se procederá a su equitativa distribución vía sistema de compensación o reparcelación, ya sea esta material o económica.

La ficha de características que este Plan contiene para cada polígono de Actuación, pormenoriza en cada supuesto particular las circunstancias exigibles a dichos ámbitos territoriales. La Ficha tendrá carácter indicativo en lo que se refiere al instrumento que define las obras de urbanización necesarias. En ese sentido, el Proyecto de Urbanización sólo será exigible cuando sea necesaria la urbanización integral del ámbito. En caso contrario, y con independencia de lo que indique la Ficha, será suficiente con la formulación de un Proyecto de Obras de Urbanización que contemple las obras necesarias para finalizar la urbanización del Polígono o parte del mismo.

Art. 216.- ¹⁷⁴Efectos de la inclusión en Polígonos de Actuación.

Art. 217.- ¹⁷⁵Determinaciones del Plan sobre Polígonos de Actuación.

Art. 218.- Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1.- Estas Normas Urbanísticas regulan específicamente cada Polígono de Actuación incorporando una ficha de características relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación cuyas determinaciones tienen carácter normativo. De este modo, los Polígonos de Actuación, a través de la formulación del documento urbanístico que proceda, regulará su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en la citada ficha de características.

2.- ¹⁷⁶Cuando un Polígono de Actuación, cuyo desarrollo se ha remitido a un P.E. en la ficha correspondiente, aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de edificación por permitírsele expresamente este Plan, habrá de establecer dentro del mismo una zonificación de cada ordenanza y, dentro de la misma, de las diferentes subzonas. A su vez podrán aplicar toda la variedad de subzonas más restrictivas, esto es, aquellas cuyos parámetros de altura, ocupación y edificabilidad sean conjuntamente iguales o inferiores a los de la zona y subzona propuesta por el Plan General.

En la aplicación de la ordenanza (zona y subzona) que definitivamente se elija, será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la normativa de la indicada ordenanza (zona y subzona) contenidas en este Título.

Art. 219.- Edificabilidad y usos.

Las fichas reguladoras de los Polígonos de Actuación ponen de manifiesto el aprovechamiento de dichos ámbitos al expresar la edificabilidad bruta y la superficie de los mismos, así como la densidad máxima del suelo. El dato así obtenido expresa el aprovechamiento del suelo que podrá destinarse a los usos dominantes y compatibles en el polígono, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquel otro en la magnitud que con carácter general regula el artículo 90 de estas Normas.

Los equipamientos de carácter privado que pudieran planearse y ejecutarse en el ámbito territorial del Polígono de Actuación, al contrario que el equipamiento público, consumen aprovechamiento de la edificabilidad bruta total de la que fuera susceptible dicho polígono.

Art. 220.- Vialidad y aparcamientos.

Corresponde al Polígono de Actuación la definición exacta de las características técnicas del viario local de conformidad con las condiciones de trazado, diseño y pavimentación regulados en las "Normas Técnicas de Urbanización".

De igual modo en los Polígonos de Actuación deberá preverse al número de plazas de aparcamiento y con las condiciones de diseño que se establecen en los artículos 197 y siguientes de estas Normas.

¹⁷⁴ Artículo derogado según determinaciones de la Disposición Derogatoria Única del Anexo a las NNUU del Documento de ADP a la LOUA del PGOU'86, definitivamente aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 27/07/18. (B.O.P. Nº 197 de 11/10/18). Su regulación se remite expresamente al régimen jurídico contenido al respecto en la LISTA.

¹⁷⁵ Ídem Nota anterior.

¹⁷⁶ El apartado 2 de este artículo 218 se modifica conforme al contenido del Informe 3, art. 218.2, pág.. 107 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

CAPITULO 2.- U.E. UNIFAMILIAR EXENTA

Art. 221.- Definición.

Constituye la zona U.E., aquella calificada por este Plan para el desarrollo del tipo de vivienda unifamiliar exenta, en el casco tradicional y en urbanizaciones, siendo sus características esenciales, la reducida altura y el aprovechamiento extensivo del suelo, con el espacio libre de la parcela ajardinado.

Se establecen siete subzonas tituladas UE.1, UE.2, UE.3, UE.4, UE.5, UE.6, y UE. Especial, diferenciadas por la intensidad edificatoria que en cada una se permite y el tipo de parcela que corresponde a cada una de ellas.

Art. 222.- ¹⁷⁷Condiciones de edificación.

1.- Parcela mínima.

Se define como parcela mínima, la superficie mínima de suelo que se requiere para construir una vivienda.

a) Las parcelas mínimas correspondientes a cada una de las subzonas son las siguientes:

Subzona	Superficie Parcela mínima
UE.1	400 m².
UE.2	500 m².
UE.3	800 m².
UE.4	1.000 m².
UE.5	2.000 m².
UE.6	3.000 m².
UE. Especial	10.000 m²

b) Las parcelas de suelo urbano calificadas con la denominación U.E., registradas mediante documento público o que provengan de parcelaciones aprobadas por el Ayuntamiento, con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, cuya superficie sea al menos la mitad de la mínima de la subzona donde se ubique y no tenga posibilidad de incrementarse por el estado de consolidación de las edificaciones colindantes, podrán, no obstante, ser edificadas conforme a las demás condiciones de ordenación y edificación que caracterizan dicha subzona, siempre que cuenten con un frente mínimo a vía pública de 3 m, que posibilite el acceso de vehículos al interior de la parcela, o que acrediten el cumplimiento de la condición de solar, con un acceso mínimo de 3 m.

c) A efectos de nuevas parcelaciones y segregaciones, las parcelas con superficie igual o superior a la mínima para cada subzona deberán cumplir las condiciones de parcelación definidas en los siguientes cuadros:

Superficie de Parcela mínima (m²)	Frente (m²)
400 m².	4
500 m².	4
800 m².	6
1.000 m².	6

¹⁷⁷ Conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), se modifica el contenido del apartado 1º, 2º (previamente modificado conforme al contenido del Informe 3, art. 222.2, pág. 107 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86), 3º, 4º, 6º y 7º.

2.000 m².	7
3.000 m².	7
10.000 m²	7

Superficie de la Parcela	Diámetro mínimo del círculo Inscrito (m)
$400 \leq S < 500$	12
$500 \leq S < 800$	12
$800 \leq S < 1.000$	15
$1.000 \leq S < 2.000$	18
$2.000 \leq S < 3.000$	25
$3.000 \leq S < 5.000$	30
$5.000 \leq S < 10.000$	40
$10.000 \leq S$	50

2.- Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad máxima aplicable a la superficie de la parcela neta, de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente sobre la superficie de la parcela neta para cada una de las subzonas es:

Subzona	Edificabilidad m²t/m²s
UE.1	0,40
UE.2	0,35
UE.3	0,30
UE.4	0,30
UE.5	0,25
UE.6	0,20
UE. Especial	0,25

En determinadas zonas se establecen subtipos diferentes en razón de su edificabilidad manteniéndose constantes el resto de los parámetros. Dichos subtipos se recogen en los planos de Calificación marcándose con un subíndice.

Se introduce un nuevo subtipo UE-1 a aplicar en parcelas de la Patera con fachada a la actual circunvalación entre carretera de Ojén y A3 de las Represas, con las siguientes determinaciones:

- Parcela mínima: 400 m².
- Edificabilidad: 0,6 m²/m².
- Ocupación: 40%.
- Uso en planta baja: predominantemente industrial o artesano.
- Manteniéndose el resto de condiciones del tipo.

3.- Disposición de la superficie edificable.

a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta, se dispondrá con carácter general en una única edificación destinada a vivienda por parcela, pudiendo sin embargo disponerse en edificación independiente, otras destinadas a garaje, servicios vinculados a la vivienda y usos compatibles, las cuales deberán separarse de la principal,

en el caso de que se sitúen frente a huecos de fachada que correspondan a salones o dormitorios, una distancia mínima de 3 m.

Se podrán realizar conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas (U.A.) o exentas (U.E.), e incluso tipologías residenciales plurifamiliares. En estos casos el número máximo de viviendas será el número entero del cociente resultante de dividir la superficie neta de la parcela entre la superficie mínima de parcela de la subzona correspondiente.

La ordenación que se proponga respetará los parámetros de ocupación, altura, y edificabilidad, así como el uso de la ordenanza U.E., estando a lo dispuesto en la ordenanza U.A. en cuanto a longitud máxima de la edificación y separación entre edificios.

b) En el caso de que, con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Norma, las parcelas hubieran sido ordenadas mediante Estudio de Detalle, solo serán de aplicación las determinaciones que para este instrumento establece la legislación vigente, que se concretan en:

- El trazado local del viario secundario.
- La localización del suelo dotacional público.
- Las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

4.- Ocupación máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada una de las subzonas:

Subzona	Ocupación %
UE.1	35
UE.2	30
UE.3	25
UE.4	25
UE.5	20
UE.6	15
UE. Especial	15

En todo caso la edificación deberá respetar lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.

Como máximo el 50% de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante podrá ocuparse por edificación bajo rasante, pérgolas, piscinas, u otras instalaciones complementarias.

Como mínimo el 50% de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante deberá tener un tratamiento ajardinado y arbolado.

5.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida para las subzonas UE.1, UE.2, UE.3, UE.4, UE.5 y UE.6, será de PB+1 medida según lo establecido en las Normas Generales.

Para la subzona U.E. Especial, la altura máxima permitida será de PB+2. La ocupación de la última planta no superará el 30% de la superficie construida en P.B., ni el 3% de la superficie de la parcela neta.

6.- Separación a linderos.

a) La separación mínima permitida a linderos, tanto públicos como privados, en las distintas subzonas es:

UE.1, UE.2, UE.3, UE.4 3 mts.

UE.5, UE.6, UE Especial, 5 mts.

b) Para la UE.4 la separación mínima a linderos privados en planta alta será de 5 mts.

c) No obstante, en el caso de que en dos parcelas colindantes la licencia se tramite de forma conjunta y proyecto único, las edificaciones podrán formar viviendas pareadas, entendiéndose por tales aquellas que comparten una de las fachadas del mayor volumen computable en

edificabilidad. También en una parcela se podrá adosar la edificación a la que ya exista en la colindante, para formar igualmente viviendas pareadas.

d) Así mismo, y también con carácter excepcional, no contabilizará la separación mínima a la que se hace referencia en el apartado a) anterior, tanto respecto a linderos privados, cuando exista compromiso expreso del colindante o ya se produzca esta situación en la referida parcela colindante, como a públicos, cuando por necesidades topográficas o por superficie de parcela no se pueda ubicar en su interior, una única edificación destinada a garaje, cuyas dimensiones máximas sean 6x6 m medidos en dirección paralela a los linderos, y una altura máxima de 3 m, que debe estar separada 3 m del resto de edificaciones de la parcela.

7.- Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de parcela se registrarán por lo establecido al respecto en las Normas Generales (art.157 bis).

Art. 223.- ¹⁷⁸Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: Residencial en viviendas unifamiliares exentas.

Se admite el uso de vivienda unifamiliar adosada y plurifamiliar en las condiciones establecidas en el presente Capítulo.

2.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 7, 8 y 9 solo en la modalidad de establecimientos de hostelería sin música, no admitiéndose estos dos últimos usos como alternativos, y 18 bis.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos; y del Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

178 Este artículo 223 se ha redactado conforme al contenido del Informe 3, art. 223, pág. 107 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Así mismo, en el apartado 3, usos compatibles, se añade el definido con el número 18.bis en el artículo 183, conforme a la Aleg. Nº 6 estimada, A.D. 03/06/86. Posteriormente se reestructuran los apartados 2 y 3 en un único apartado, completando su contenido, conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

CAPÍTULO 3.- U.A. UNIFAMILIAR ADOSADA

Art. 224.- Definición.

Se zonifica con U.A. en este Plan General, aquellas áreas del territorio que se han desarrollado con edificación adosada y uso residencial de viviendas unifamiliares, bien formando parte de la trama de los últimos ensanches populares, bien en urbanizaciones de segunda residencia.

Así mismo se califican aquellas otras áreas de suelo vacante, para que se desarrollen con las características de esta normativa, tanto en promociones individuales como en grupos de edificación.

La edificación se dispone tanto alineada a vial como no alineada. En el primer caso, la fachada podrá constituir un plano continuo o quebrado, en cuyo caso ha de mantener regular y constante su referencia con la alineación de vial, que supone el principal elemento ordenador a partir del cual se parcela el terreno en lotes, destinándose a patios o jardines individualizados el suelo no ocupado por la edificación.

En las no alineadas, la edificación se ordena libremente, con alineación de fachada irregular y tratamiento de los espacios libres como jardines bien mancomunados, bien privativos de las viviendas.

Se establecen 5 subzonas tituladas: UA.1, UA.2, UA.3, UA.4 y UA.5, diferenciadas por la intensidad edificatoria que se permite en cada una de ellas.

Art. 225.- ¹⁷⁹Condiciones de Edificación.

1.- Parcela mínima.

Para todas las subzonas de la ordenanza U.A. se define como parcela mínima, la superficie mínima de suelo que se requiere para construir una vivienda, superficie de suelo que puede estar vinculada a la vivienda de forma exclusiva o mancomunada con otras parcelas y viviendas

La relación de superficies en las parcelas mínimas y frentes mínimos correspondientes a las distintas subzonas es la siguiente:

Subzona	Superficie Parcela mínima (m²)	Frente (m)
UA.1	100	6
UA.2	150	6
UA.3	200	8
UA.4	300	8
UA.5	500	10

2.- Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad máxima aplicable a la superficie de la parcela neta, de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente, para cada una de las subzonas es la siguiente:

Subzona	Edificabilidad m²t/m²s
UA.1	1,20
UA.2	0,80
UA.3	0,60
UA.4	0,50
UA.5	0,40

3.- Disposición de la superficie edificable.

¹⁷⁹ Conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), se modifica el contenido de los apartados 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º y 9º.

a) En edificaciones alineadas a vial, dado que el vial actúa como elemento ordenador, el desarrollo del conjunto de viviendas deberá efectuarse manteniéndose la distancia constante desde la alineación a la edificación definida por el parámetro "Distancia a linderos".

Deberá mantenerse la alineación obligatoria que con carácter vinculante se encuentre determinada en el correspondiente instrumento de planeamiento, con la salvedad recogida en el punto c). En caso de que en el lado de la manzana, comprendido entre dos calles, en que esté ubicada la parcela sobre la que se actúe haya establecidas o consolidadas unas alineaciones en más del 50% de su longitud, éstas deberán mantenerse con las edificaciones que se proyecten.

Deberán evitarse las medianeras vistas y mantener las alineaciones existentes en la manzana. No obstante, en un conjunto de viviendas podrá reajustarse la alineación de fachada, siempre que se justifique convenientemente.

b) En edificaciones no alineadas a vial, las edificaciones podrán disponerse de forma libre en la parcela.

c) En el caso de que, con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Norma, las parcelas hubieran sido ordenadas mediante Estudio de Detalle, solo serán de aplicación las determinaciones que para este instrumento establece la legislación vigente, que se concretan en:

- El trazado local del viario secundario.
- La localización del suelo dotacional público.
- Las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

3.bis- Densidad de viviendas.

El número máximo de viviendas será el número entero del cociente que resulte de dividir la superficie total de la parcela objeto de intervención entre la superficie mínima de parcela establecida para la subzona de aplicación.

4.- Ocupación Máxima, El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada una de las subzonas el siguiente:

Subzona	Ocupación %
UA.1	80
UA.2	60
UA.3	50
UA.4	40
UA.5	30

En todo caso la edificación deberá respetar lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.

Como máximo el 50% de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante podrá ocuparse por edificación bajo rasante, pérgolas, piscinas, u otras instalaciones complementarias.

Como mínimo el 50% de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante deberá tener un tratamiento ajardinado y arbolado.

5.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida, medida según Normativa General, será de 2 plantas.

No obstante, y sin que suponga un cambio en el volumen o en la forma exterior del edificio, podrá utilizarse la cámara bajo la cubierta como espacio habitable, siempre que se cumplan los requisitos especificados en las Normas Generales referentes a "Buhardillas".

6.- Separación a Linderos.

La separación mínima de la edificación a linderos públicos o privados no medianeros, será igual o superior a 3 mts.

En edificaciones alineadas la separación a la alineación de vial se fija en 3 mts con carácter obligatorio, para las subzonas UA.1, UA.2, UA.3, y UA.4, y en 6 mts para la UA.5.

7.- Dimensión máxima de la edificación.

Las edificaciones sobre la rasante del terreno al terminar las obras deberán poder inscribirse en un círculo de 50 m de diámetro.

8.- Separación entre edificios.

La separación de edificios de una misma parcela será como mínimo la altura del mayor.

Cuando los edificios no enfrenten fachadas a las que se abra el estar, el comedor o los dormitorios, podrán separarse una distancia mínima de 3 mts.

9.- Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de parcela se regirán por lo establecido al respecto en las Normas Generales (art.157 bis)

Art. 226.- ¹⁸⁰Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: vivienda unifamiliar adosada.

Se admite el uso de vivienda unifamiliar exenta y plurifamiliar.

2.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 7, 8 y 9 solo en la modalidad de establecimientos de hostelería con y sin música, no admitiéndose estos dos últimos usos como alternativos, y 18 bis.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos; y del Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

180 Se modifica el contenido de este artículo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), reestructurando los apartados 2 y 3 en un único apartado y completando su contenido. El uso compatible definido con el número 18.bis en el artículo 183, se añadió conforme a la Aleg. Nº 6 estimada, A.D. 03/06/86.

CAPITULO 4.- P.M. PUEBLO MEDITERRANEO

Art. 227.- Definición.

Se califican como P.M. aquellas zonas destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas unifamiliares adosadas, superpuestas o macladas o por viviendas plurifamiliares, caracterizados por una composición volumétrica de gran movimiento y un diseño inspirado en las arquitecturas populares mediterráneas definido por pasajes,"calles" peatonales interiores, torreones, azoteas, edificaciones aterrazadas o escalonadas, etc.

Debido a la flexibilidad de diseño que permite y a la variedad de programas funcionales y de tipos de viviendas que puede acoger, esta tipología ha tenido y tiene un amplio desarrollo en las zonas turísticas adoptando formas diversas según las características geográficas y topográficas en que se asientan.

Se establecen tres subzonas tituladas PM.1, PM.2 y PM.3, diferenciadas entre si por la intensidad de uso permitido en cada una de ellas.

Art. 228.- ¹⁸¹Condiciones de Edificación.

1.- Parcela mínima.

Para cada una de las subzonas de P.M. se define como parcela mínima, la superficie de suelo necesaria para poder realizar una actuación edificatoria.

La parcela mínima tendrá unas dimensiones tales que en su interior podrá inscribirse un círculo de 30 mts de diámetro, debiendo a su vez lindar con vía pública o zona verde pública en, al menos, 1/4 de su perímetro

En todo caso, el frente mínimo a vial público será de al menos de 10 metros.

La relación de superficies de las parcelas mínimas y densidad máxima de alojamientos correspondientes a cada una de las subzonas es la siguiente:

Subzona	Parcela mínima m²	Densidad alojamientos m²s/viv
PM.1	1.500	60
PM.2	2.000	100
PM.3	2.500	160

2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima aplicable a la superficie de la parcela neta, de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente, para cada una de las subzonas es la siguiente:

Subzona	Edificabilidad m²t/m²s
PM.1	1,5
PM.2	1,0
PM.3	0,66

3.- Disposición de la superficie edificable.

La edificación será preferentemente no alineada, pudiéndose disponer de forma libre en la parcela, salvo los casos en que el P.G.O. exija la alineación a vial con carácter obligatorio.

En el caso de que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Modificación de la Normativa Urbanística del PGOU, las parcelas hubieran sido ordenadas mediante Estudio de Detalle, solo serán de aplicación las determinaciones que para este instrumento establece la legislación vigente, que se concretan en:

- El trazado local del viario secundario.

¹⁸¹ Conforme al documento de 2ªModificación de las NNUU del PGOU´86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), se modifica el contenido del apartado 1º (cuyo cuadro fue redactado conforme al contenido del Informe 3, art. 228.1, pág. 108 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU´86), 2º a 8º y 10º.

- La localización del suelo dotacional público.
- Las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

4.- Ocupación Máxima.

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será para cada una de las subzonas el siguiente:

Subzona	Ocupación %
PM.1	60
PM.2	50
PM.3	40

En todo caso la edificación deberá respetar lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.

Como máximo el 50% de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante podrá ocuparse por edificación bajo rasante, pérgolas, piscinas, u otras instalaciones complementarias.

Como mínimo el 50% de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante deberá tener un tratamiento ajardinado y arbolado.

5.- Altura máxima y número de plantas.

a) La altura máxima permitida, medida según se especifica en las Normas Generales de Edificación, será de tres plantas (PB+2) no pudiendo sobrepasar la segunda planta el 50% de la superficie ocupada en planta baja ni el 75% de la ocupada en planta primera.

En planta segunda, en la parte correspondiente a la superficie no ocupada por edificación, según la limitación anteriormente indicada, podrán disponerse los elementos permitidos en el art. 159, puntos 1, 3 y 4.

b) No obstante lo anterior y con objeto de permitir una mayor riqueza y variedad de diseño, se autoriza sobre la segunda y última planta una única tercera planta cuyo diseño se acomodará a una de las opciones alternativas pero excluyentes que a continuación se indican:

Primera Opción: Se permite el desarrollo de torreones o áticos cuya ocupación se limitará al 10 por 100 de la planta baja y al 20 por 100 de la segunda, que se podrá disponer libremente como mejor convenga a efectos funcionales o compositivos.

En la superficie no ocupada por dicho torreón o ático se podrán disponer los elementos permitidos en el art. 159, puntos 1, 3 y 4.

Segunda Opción: Podrán disponerse buhardillas bajo la cubierta siempre que se cumplan los requisitos establecidos en las Normas Generales correspondientes.

Para edificaciones en terrenos con pendiente se estará a lo dispuesto en la Normativa General.

6.- Separación a linderos.

La separación a linderos públicos será como mínimo 3 mts., salvo los casos en los que el Plan General, a través de la ficha urbanística o planos correspondientes, exija la alineación a vial, en cuyo supuesto será de aplicación lo establecido en el número 9, "Retranqueos" de este artículo.

La separación mínima de la edificación a linderos privados será igual a la altura de cada cuerpo o volumen de la edificación más próxima al lindero y nunca menor a 3 mts.

7.- Separación entre edificios de una misma parcela.

Cada cuerpo o volumen de cada uno de los edificios que compongan el conjunto deberá mantener una separación mínima entre ellos igual a su altura, y nunca menor de tres (3) metros. No obstante, los edificios cuyas fachadas no abran huecos que sean los únicos de iluminación y ventilación de salones, comedores o dormitorios, podrán separarse una distancia mínima de tres (3) metros.

8.- Dimensión máxima de la edificación.

Las edificaciones sobre la rasante del terreno al terminar las obras deberán poder inscribirse en un círculo de 50 m de diámetro.

9.- Retranqueos.

En los casos en que el Plan General fijara la alineación a vial, se podrá retranquear la planta baja hasta un máximo de 2 mts y las plantas altas hasta un máximo de 5 mts en el 50% de la fachada que se alinee.

10.- Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de parcela se regirán por lo establecido al respecto en las Normas Generales (art.157 bis).

Art. 229.- ¹⁸²Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: Vivienda unifamiliar adosada y plurifamiliar.

2.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 7, 8 y 9, solo en la modalidad de establecimientos de hostelería sin música, no admitiéndose estos dos últimos usos como alternativos y 18 bis.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos; y del Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

¹⁸² Se modifica el contenido de este artículo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), reestructurando los apartados 2 y 3 en un único apartado y completando su contenido.

CAPÍTULO 5.- N.P. NUCLEO POPULAR

Art. 230.- Definición.

Esta ordenanza regula el desarrollo de una tipología edificatoria caracterizada por su disposición alineada a vial en edificaciones adosadas entre sí ocupando la mayor parte del solar en las que el uso predominante es el residencial unifamiliar dándose además frecuentemente la existencia de actividades industriales de tipo artesanal y pequeños comercios en planta baja ligados a la vivienda.

Esta tipología se localiza fundamentalmente en asentamientos tradicionales y populares en la periferia del casco antiguo e incluso de la ciudad actual y se desarrolla normalmente a través de edificaciones autoconstruidas morfológicamente emparentadas con la vivienda tradicional de las localidades de esta zona geográfica.

Se establecen tres subzonas tituladas NP.1, NP.2 y NP.3, diferenciadas por las alturas máximas permitidas en cada una de ellas.

Art. 231.- ¹⁸³Condiciones de la Edificación.

1. Condiciones de parcela.

a) Ninguna de las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad, o amparadas en títulos públicos o construidas, incluidas en esta zona de ordenanza, será inedificable por causa de no cumplir los parámetros mínimos dimensionales.

b) Las condiciones de parcela se fijan en:

Superficie máxima: 200 m²

Superficie mínima: 100 m²

Frente mínimo: 6 m

Fondo mínimo: 10 m

Diámetro mínimo del círculo inscrito: 6 m

c) Igualmente, con carácter excepcional, serán edificables las parcelas existentes con superficie mayor a la máxima (200 m²) que estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad o amparadas en títulos públicos con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.

2.- Ocupación máxima.

Se permite el 100% de ocupación en planta baja y bajo rasante, dependiendo la ocupación en el resto de las plantas del cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación de las dependencias a través de patios, los cuales cumplirán con lo regulado en las Normas Generales.

3.- Edificabilidad máxima.

No se fija edificabilidad máxima, por no ser un parámetro propio de la regulación según el sistema de alineaciones a vial, de modo que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de los demás parámetros que componen esta Ordenanza.

4.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima correspondiente a cada una de las subzonas es la siguiente:

Subzona	Nº Plantas	Altura máxima (m)
NP.1	PB+2	10
NP.2	PB+1	7
NP.3	PB+1+ático	10

Los áticos y las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima deberán estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 3 mts.

¹⁸³ Se introduce un nuevo apartado 1º, que sustituye a los apartados 1º, 2º y 3º anteriores. Se reajusta la numeración de todos los apartados. Se modifica el contenido del apartado 2º resultante y se introduce dos nuevos apartados 7º y 8º, conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

5.- Retranqueos y condiciones de seguridad en portales.

No se permiten retranqueos de fachada en plantas altas ni bajas. No obstante, en tramos de manzana en los que la alineación de fachada se encuentre retranqueada respecto a la de vial, podrán autorizarse edificaciones retranqueadas con características similares a las del resto del tramo de manzana.

Las fachadas de los portales de acceso a edificios de más de una vivienda deberán incluir elementos que permitan la permeabilidad visual desde el exterior en una superficie mínima 1,50 m².

6.- Vuelos.

Se permiten exclusivamente vuelos abiertos (balcones) de ménsula inferior a 0,4 mts. El cerramiento de estas será liviano y de características diáfnas.

7.- Tipología edificatoria y nº de viviendas.

Con carácter ordinario la tipología característica es la vivienda unifamiliar o bifamiliar entre medianeras.

No obstante, de manera excepcional, se admite la vivienda plurifamiliar entre medianeras, cuando las parcelas cuenten con un ancho de fachada a vía o espacio público igual o superior a 8 mts, y en parcelas que por disponer de un patio interior de parcela o de manzana con superficie y diámetros suficiente de acuerdo con la normativa general sea posible disponer de viviendas interiores, con independencia del ancho de fachada. En todo caso, siempre y cuando quede garantizado que no se ve afectado el nivel de densidad de la zona de suelo urbano en la que se actúa.

El número máximo de viviendas será el resultante de dividir la edificabilidad total entre los siguientes parámetros de densidad, en función del carácter de la actuación:

a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

b. Para vivienda protegida: setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

En edificios existentes con exceso de número de plantas, la edificabilidad a tener en cuenta para determinar el número máximo de viviendas será la materializada descartando la de las plantas que exceden la altura máxima.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

8.- Normas Estéticas.

Son de aplicación las normas estéticas establecidas para los edificios del Centro Histórico en el Anexo I.

Art. 232.- ¹⁸⁴Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: Residencial de viviendas unifamiliar y bifamiliar.

Se admite el uso de vivienda plurifamiliar en las condiciones establecidas en el apartado 7 del artículo anterior.

2.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5 industria en 1ª categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8 y 9. , estos dos últimos usos sólo en planta baja y no admitiéndose como uso alternativo.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 20, 21 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos.

¹⁸⁴ Se modifica el contenido de este artículo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), reestructurando los apartados 2 y 3 en un único apartado y completando su contenido.

CAPITULO 6.- B. PLURIFAMILIAR EXENTA

Art. 233.- Definición.

La zona B acoge a una tipología de edificación caracterizada por el desarrollo en edificios plurifamiliares exentos, rodeados de jardines privados en directa relación con la edificación, de tal forma que entre ésta y la calle existen elementos separadores que van desde la propia cerca que delimita la propiedad hasta los accesos a aparcamientos, jardines, setos, etc.

Como la mayor parte de la edificación plurifamiliar realizada en los últimos años, la existente tiene una altura excesiva. Es objeto de este Plan limitarla a un máximo de siete plantas en los núcleos urbanos y a 4 plantas en las urbanizaciones.

Se establecen diez subzonas tituladas del B1 al B10, diferenciadas por la intensidad de uso permitida en cada una.

Art. 234.- ¹⁸⁵Condiciones de la edificación.

1.- Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela para las distintas subzonas es la siguiente:

Subzona	Superficie Parcela mínima (m².)
B1	3.000
B2	1.500
B3	1.500
B4	1.000
B5	1.500
B6	1.000
B7	1.500
B8	1.000
B9	1.000
B10	1.000

2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima aplicable a la superficie de la parcela neta, de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente, para cada una de las subzonas es la siguiente:

Subzona	Edificabilidad máxima m²t/m²s.
B1	2,05
B2	1,75
B3	1,50
B4	1,20
B5	1,66
B6	1,00
B7	1,66
B8	1,00
B9	0,50

¹⁸⁵ Conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), se introducen modificaciones en los apartados 2º a 7º y se introduce un nuevo apartado 8º.

B10	0,50
-----	------

3.- Ocupación máxima.

a) El porcentaje máximo de ocupación de la parcela neta será, para cada una de las subzonas, el siguiente:

Subzona	Ocupación
B1	35
B2	35
B3	30
B4	25
B5	40
B6	25
B7	40
B8	40
B9	25
B10	25

b) Los suelos calificados con B3, colindantes a la CN-340 comprendidos entre las calles Camino del Calvario y Cánovas del Castillo por su lateral Norte y entre las calles Virgen del Pilar y de Arturo Rubisten por su lateral Sur, el porcentaje máximo de ocupación se fija en:

Planta Baja 100%

Plantas Altas 25%

c) Los suelos calificados B3 colindantes con la CN-340 por su lateral Sur comprendidos entre el acceso al puerto pesquero y la urbanización San Ramón, el porcentaje máximo de ocupación se fija en:

- En planta de cota $\pm 1,00$ m., respecto al nivel de la CN-340, 50% de las restantes plantas, debiendo quedar el 50% restante diáfano. La parte edificada se dispondrá de forma que no presente a la CN-340 un frente mayor de 12 mts.

- Resto de las plantas 35 %

d) En todas las subzonas a excepción de las B1 y B2, cuando la última planta de las permitidas, se trate como ático con un ocupación máxima del 50% de las plantas inferiores y retranqueado 3 mts de la alineación de todas las fachadas, el porcentaje de ocupación fijado en el apartado anterior podrá aumentarse en 5 puntos. Este tratamiento de ático será obligatorio en los suelos calificados con B3 comprendidos entre la CN-340 y el mar.

e) En todo caso la edificación deberá respetar lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.

Como máximo el 50% de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante podrá ocuparse por edificación bajo rasante, pérgolas, piscinas, u otras instalaciones complementarias.

Como mínimo el 50% de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante deberá tener un tratamiento ajardinado y arbolado.

4.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima para cada una de las subzonas, medida según se especifica en la Normativa General, será la correspondiente al siguiente número máximo de plantas:

Subzona	Nº de plantas
B1	PB+6+Ático
B2	PB+5+Ático
B3	PB+5

B4	PB+5
B5	PB+4
B6	PB+4
B7	PB+3
B8	PB+3
B9	PB+3
B10	PB+2

5.- Distancia a linderos.

a) La separación mínima a linderos públicos o privados será de la mitad de la altura total, excluida la planta de ático, en su caso, medida en cada punto de la edificación.

b) Los suelos calificados con la subzona B3, colindantes a la CN-340, comprendidas entre las calles Camino del Calvario y Cánovas del Castillo por su lateral Norte, y entre las calles Virgen del Pilar y Arturo Rubisten por su lateral sur, la separación a linderos será la que se especifica a continuación:

- En linderos públicos:

En planta Baja será obligatoria la alineación a vial.

En plantas Altas la alineación de fachada mantendrá una separación a la alineación de vial de 5 mts.

- En linderos privados:

En planta baja y en linderos que incidan sobre la CN-340, cuando exista mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, del cual deberá adjuntarse justificación suficiente al solicitar la licencia de obra, podrán adosarse edificaciones a medianería; en caso contrario, se deberá mantener una separación mínima al lindero de 3 mts.

En plantas altas, la separación mínima a linderos será de 1/2 de la altura total.

c) En los suelos comprendidos entre la CN-340 y el mar calificados con la subzona B3, los edificios se dispondrán perpendicularmente tanto al vial como al mar, con unos frentes máximos paralelos a éste de 20 mts. En este caso los edificios se separarán de los linderos que incidan sobre los viales una distancia igual a 0,6 veces la altura total, sin contar la planta ático. En todas las subzonas, en nuevas construcciones las edificaciones sobre la rasante del terreno al terminar las obras deberán poder inscribirse en un círculo de 50 m de diámetro.

5.bis.- Condiciones de seguridad en portales.

Las fachadas de los portales de acceso deberán incluir elementos que permitan la permeabilidad visual desde el exterior en una superficie mínima 1,50 m².

6.- Separación entre Edificios.

La separación mínima entre edificios de una misma parcela, se fija en la altura del mayor.

6.bis.- Dimensión máxima de la edificación.

Para nuevas construcciones las edificaciones sobre la rasante del terreno al terminar las obras, con la salvedad recogida en el apartado 5.c), deberán poder inscribirse en un círculo de 80 m de diámetro.

7.- Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de parcela se regirán por lo establecido al respecto en las Normas Generales (art.157 bis)

Serán obligatorios en suelo urbano y en general en aquellas parcelas colindantes a otras en las que ya existan, salvo en los Núcleos Urbanos de San Pedro Alcántara y Marbella donde las parcelas podrán quedar abiertas al viario público.

8.- Tipología edificatoria y nº de viviendas.

La tipología característica es la residencial plurifamiliar en bloque exento.

El número máximo de viviendas en suelo urbano consolidado a desarrollar en cada parcela se calculará dividiendo la edificabilidad total asignada entre los siguientes parámetros de densidad en función del carácter de la actuación:

- a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
- b. Para vivienda protegida: setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
- c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

En edificios existentes con exceso de número de plantas, la edificabilidad a tener en cuenta para determinar el número máximo de viviendas será la materializada descartando la de las plantas que exceden la altura máxima.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con un más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

Art. 235.- ¹⁸⁶Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: Residencial de vivienda en edificios plurifamiliares.

2.- Usos compatibles:

Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5 industria en 1ª categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, 11 y 18 bis.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 18, 19, 20, 21 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúan los palacios de exposiciones y congresos; y del Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

¹⁸⁶ Se modifica el contenido de este artículo conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), reestructurando los apartados 2 y 3 en un único apartado y completando su contenido.

CAPÍTULO 7.- M.C. PLURIFAMILIAR ADOSADA

Art. 236.- Definición.

Corresponde 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 manzana cerrada 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 centro 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 de 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 1.950 y 1.970.
- c) Manzana cerrada con patio de manzana, prácticamente inexistente en la actualidad, que será la que normalmente se desarrolle en los ensanches propuestos en este Plan. Dentro de este tipo edificatorio debe señalarse una posible variante caracterizada por estar abierta la manzana por uno de sus lados en todas las plantas salvo la baja que queda cerrada por elementos porticados, pérgolas o locales destinados a cualquiera de los usos permitidos.

Toda manzana 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 manzana el cual deberá cumplir los mínimos dimensionales que se indican más adelante.

Art. 236 Bis.- ¹⁸⁷MC- Ordenanza Especial.

En la manzana comprendida entre el Paseo Marítimo, la C/Mediterráneo, la Avda. del Mar y la C/ Mar de Tetis, los parámetros que deberá cumplir la edificación son los siguientes:

1. Superficie del solar: 695.41 m².
 - Superficie edificable en P. Baja = 523,44 m².
 - Superficie edificable en P. Alta = 450,00 m².
2. Ordenanza de edificación: MC + Especial (Uso Institucional).
 - Tipología: edificación alineada a vial en toda su altura.
 - Uso: equipamiento público.
 - Alineaciones obligatorias indicadas en plano, diferenciando las de P.B. de las restantes.
 - Vuelos: según Normas Reguladoras de la edificación (sólo abiertos) de la Rev. Del P.G.
 - Retranqueos: Sólo en plantas altas, de dimensiones máximas de 5 m (respecto a la alineación obligatoria).
 - Altura: P.B. + 5.
 - Ocupación: 100% (excepto patios en cumplimiento de Normas Generales de edificación de la Rev. P.G.).
 - Edificabilidad: la resultante de las demás condiciones.
 - Patios: diámetro 173 ó ¼ de la altura, según ventilen o no, dormitorios o sólo baños y cocinas.
 - Aparcamientos: 1/100 m² de edificación, a localizar en sótanos.

Art. 237.- Definición de subzonas.

¹⁸⁷ Nuevo artículo añadido conforme a la Modificación de la parcela de Correos acordada en el Pleno 20/12/85, A.D. 03/06/86.

Se establecen dos subzonas tituladas MC.1 y MC.2, las cuales recogen indistintamente los tipos edificatorios descritos.

La diferencia esencial entre ambas, desde el punto de vista normativo, consiste en que en la MC.1 la altura se regula en función del ancho de calle y en la MC.2, en función de la dominante en la manzana de que se trate. En ambos casos, la edificación es alineada, adosada y siendo su uso dominante el residencial plurifamiliar.

Art. 238.- 188Condiciones de la Edificación.

1.- Parcela mínima.

Para las dos subzonas se distingue entre:

a) La parcela mínima en manzanas cerradas densas cuyos mínimos dimensionales serán:

Superficie	Ancho fachada	Ancho medio	Fondo
100 m²	6 m	6 m	10 m

b) La parcela mínima en manzanas cerradas con patio de manzana:

Superficie	Ancho fachada	Fondo
250 m²	10 m	10 m

2.- Edificabilidad.

La superficie de techo edificable será la resultante de aplicar los restantes parámetros, no estableciéndose un índice de edificabilidad máxima, salvo que se indique en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente.

3.- Ocupación.

No se fija porcentaje máximo de ocupación ya que será el resultante 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.

El lado máximo de una manzana se fija en 100 mts en ambas subzonas.

5.- Retranqueos y condiciones de seguridad en portales.

No se permiten retranqueos respecto a la alineación de vial salvo en planta baja para formar soportales de 3 mts de anchura mínima. En plantas altas se permitirán retranqueos no superiores a 3 metros de profundidad, siempre que se apliquen a menos de la mitad de la longitud de fachada y se separen un mínimo de 3 mts de los linderos medianeros.

Las fachadas de los portales de acceso deberán incluir elementos que permitan la permeabilidad visual desde el exterior en una superficie mínima 1,50 m².

6.- Fondo máximo edificable.

Para las dos subzonas el fondo máximo edificable se fija en 15 mts salvo en el caso de manzana cerrada con patio de manzana, al que se abran viviendas interiores.

7.- Altura máxima y número de plantas.

a) En la subzona MC.1 la altura máxima de la edificación se regula en función del ancho del vial al que tiene su fachada, distinguiéndose entre:

- Suelo Urbano

Ancho del vial	Nº máximo plantas
Hasta 10,0 m.	PB+2
Más de 10,0 m. hasta 16,5 m	PB+3
Más de 16,5 m.	PB+4

188 Conforme al documento de 2ªModificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), se introducen modificaciones en los apartados 2º, 5º, 7º y se introduce un nuevo apartado 9º.

¹⁸⁹En los polígonos de actuación en suelo urbano la altura se regulará por la presente Ordenanza salvo en los casos que se regule en la correspondiente ficha de forma diferente.

En la manzana del actual cine Magallanes, comprendida entre las calles: Magallanes, Pablo Iglesias y Cristóbal Colón, la altura máxima será de PB+3.

A ambos lados de la Avda. Ricardo Soriano y en la fachada del Paseo Marítimo de Marbella, la altura máxima será de PB+5.

¹⁹⁰En la zona delimitada por las calles Miguel Cano, Avda. Antonio Belón, Virgen del Pilar, Alonso de Bazán y Víctor de la Serna, la altura máxima se fija con carácter general en PB+2+ático.

- Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbano No Consolidado sometido a Plan Especial.

Ancho del vial	Nº máximo plantas
Hasta 10,0 m.	PB+2
Más de 10,0 m.	PB+3

b) En la subzona MC.2, la altura máxima de la edificación se regula según los siguientes criterios:

- Será igual a la que exista, al menos en un 50% se la longitud del tramo de vial que corresponde al lado de la manzana en que está ubicada la parcela sobre la que actúa.

- Si ninguna de las alturas se da en más del 50% de dicho tramo, se desestimarán la altura mayor y menor y se tomará la dominante entre las restantes.

- En todo caso, sea cual fuere la altura dominante, podrá siempre alcanzarse la altura de PB+1+ático.

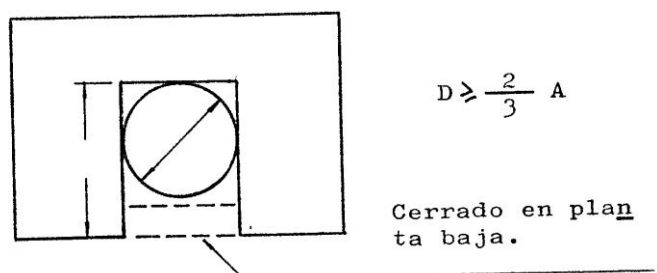
¹⁹¹La altura máxima en toda la manzana comprendida entre las calles Pozo, Márquez Del Duero, Villanueva de la Concepción y Lagasca, calificada como MC-2, será de PB+3.

8.- Patio de manzana.

Los mínimos dimensionales que deben cumplir el patio de manzana en las zonas calificadas con M.C. son:

a) Se podrá inscribir en toda su proyección vertical, un círculo de diámetro igual o superior a la altura mayor de las edificaciones que lo rodeen. En cualquier caso se cumplirán como mínimo las condiciones exigidas para patio de manzana en las Normas Reguladoras de la Edificación.

b) Cuando el patio sea abierto por uno de sus lados, deberá cumplirse además la relación especificada en el siguiente gráfico:



c) Si al patio de manzana dan viviendas interiores, el diámetro del círculo inscrito deberá ser igual o superior a vez y media la altura mayor de las edificaciones que lo rodean, debiéndose cumplir en cualquier caso los mínimos establecidos para los patios vívideros en las Normas Reguladoras de la Edificación.

Cuando se establezca patio de manzana deberá existir obligatoriamente en todas las plantas incluida la baja.

9.- Tipología edificatoria y nº de viviendas.

¹⁸⁹ Conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), se introducen modificaciones en los apartados 2º a 7º y se introduce un nuevo apartado 8º.

¹⁹⁰ Este párrafo del apartado 7.a) del artículo 238 se ha redactado conforme a la MPGOU nº 17, A.D. 06/07/90.

¹⁹¹ El último párrafo de este apartado 7 del artículo 238 se ha añadido conforme a la Modificación nº 2 de las Modificaciones no sustanciales del Equipo Redactor a fin de corregir errores mínimos observados y lograr una trama coherente en los polígonos afectados, A.D. 03/06/1986.

La tipología característica es la vivienda plurifamiliar en manzana compacta o cerrada.

El número máximo de viviendas en suelo urbano consolidado a desarrollar en cada parcela se calculará dividiendo la edificabilidad total resultante de la aplicación del resto de parámetros entre los siguientes parámetros de densidad en función del carácter de la actuación:

- a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
- b. Para vivienda protegida: setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
- c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

En edificios existentes con exceso de número de plantas, la edificabilidad a tener en cuenta para determinar el número máximo de viviendas será la materializada descartando la de las plantas que exceden la altura máxima.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con un más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

Art. 239.- ¹⁹²Condiciones de Uso.

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

2.- Usos compatibles:

Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5 industria en 1ª categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, y 11.

Son igualmente compatibles los usos numerados del 12 al 21, ambos incluidos, en el Capítulo 6º "Regulación de Usos", Artículo 183. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúa los palacios de exposiciones y congresos; y del Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

Asimismo, es compatible el uso de aparcamiento (25).

Dichos usos compatibles deberán situarse en locales de la misma edificación, situados en planta baja o primera, y en planta sótano como ampliación de la planta baja, salvo en el caso del uso aparcamiento, que podrá implantarse en plantas sótano de forma independiente de la planta baja. Como excepción a lo indicado, el uso de oficina (7) deberá ajustarse a las condiciones de implantación que se definen en el artículo 183.

El máximo de superficie útil por edificio, dedicado a los usos de hostelería, establecimientos de ocio y esparcimiento, recreativos o de relación social, será del 50% del total del mismo.

¹⁹² Modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

CAPITULO 8.- C. CENTRO

Art. 240.- ¹⁹³Definición.

Corresponde esta ordenanza a las zonas ocupadas por los primeros asentamientos en los núcleos urbanos caracterizados por el desarrollo de viviendas unifamiliares o plurifamiliares, tanto de tipo popular como culta, organizadas en manzanas cerradas densas apoyadas en una trama urbana, bien irregular de origen medieval, bien ordenada en forma de ensanches propios del siglo XIX o anteriores e incluso según una retícula regular como es el caso de la colonia de San Pedro de Alcántara, origen de su núcleo urbano actual.

Las intervenciones realizadas sobre estas zonas en épocas recientes no han alterado de una forma sustancial su paisaje urbano por lo que esta ordenanza tiene el objetivo primordial de protegerlo de un modo general, independientemente de la protección específica que se propone para determinados edificios o de las condiciones de protección que pueda establecer el Plan Especial que con carácter de catálogo debe redactarse en desarrollo de las determinaciones de este Plan General.

Se establecen dos subzonas denominadas C.1 y C.2 diferenciadas principalmente por corresponder a zonas homogéneas en cuanto a sus caracteres tipológicos y morfológicos.

La subzona C.1, corresponde al núcleo histórico de Marbella y a su ensanche tradicional y la C.2 corresponde al centro de San Pedro de Alcántara.

En el ámbito del Centro Histórico de Marbella, y hasta tanto no entre en vigor el PE y Catálogo previsto, se aplicarán las siguientes condiciones de protección:

1. Condiciones de intervención en los edificios de interés histórico, artístico, arquitectónico o ambiental.

Se distingue entre:

- Nivel de Protección Singular, de aplicación a los edificios así identificados en el Plano de Ordenación de la MPGOU 69/07.

Los edificios considerados de Protección Singular son los que cuentan con declaración como Monumento o tienen un marcado carácter monumental o singular, siendo los más representativos de la historia de la ciudad. En estos edificios en tanto entre en vigor dicho PE y Catálogo, se permitirán obras de conservación necesarias para la seguridad y decoro de las edificaciones, que no impliquen en todo caso la alteración de la fachada, patios y fachadas interiores, cubiertas y elementos estructurales. Excepcional y justificadamente, para intervenciones de mayor alcance que pretendan la recuperación y puesta en valor de dichos edificios, se podrá solicitar con carácter previo la cooperación o asistencia de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico.

Cuando se trate de inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las licencias o autorizaciones que fueran pertinentes. En el caso concreto de los B.I.C. con categoría de Monumento, dicha autorización no es susceptible, además, en ningún caso, de ser sustituida por Comunicación Previa.

- Nivel de Protección General para el resto de edificios así identificados en el Plano de Ordenación de la MPGOU 69/07. Además de las obras de conservación definidas con anterioridad, para otras intervenciones de rehabilitación o reestructuración general que pretendan un mayor alcance y previamente a la concesión de la licencia, los proyectos deberán documentar y justificar la existencia o no de valores, así como la idoneidad de la solución propuesta.

Para ello:

1.º Previamente a la concesión de la licencia, se deberá aportar documentación técnica necesaria para identificar los valores históricos y/o arquitectónicos de la edificación.

Esta documentación consistirá en memoria explicativa de las características históricas, tipológicas y constructivas del edificio; su estado de uso y conservación actual, así como levantamientos del estado actual de la edificación (planimetría en planta, secciones y alzados, a escala

¹⁹³ Modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024). A partir del párrafo 5º el texto inicial se añadió conforme a la Modificación de las Normas Urbanísticas para las zonas calificadas C-1 y Normativa Cautelar complementaria del Centro Histórico de Marbella, Expte. MPGOU 69/07 aprobado definitivamente el 26/03/2007 y publicado en el BOJA nº 70 de 10/04/07.

conveniente, así como reportaje fotográfico) descriptivos de la tipología arquitectónica de la edificación. Con dicha documentación se realizará un análisis que deberá explicar el esquema de organización interna del edificio, su relación con la ocupación de la parcela, y justificar la existencia o no, de elementos arquitectónicos característicos de valor a conservar tales como: patios interiores que incorporen galerías componiendo espacios cultos del edificio así como otros elementos arquitectónicos que constituyan una unidad en la composición arquitectónica y estilística del mismo, especialmente en lo que concierne a fachadas exteriores o interiores a dichos patios significativos; asimismo se explicitará la vinculación del tipo de soluciones constructivas o del tipo de cubiertas originales asociadas a los espacios de interés arquitectónico.

2.º Conjuntamente con la documentación técnica anterior, justificativa de los valores arquitectónicos existentes, se presentará la propuesta de intervención a nivel de estudio previo, que deberá justificar su coherencia con los valores identificados. Asimismo dicha propuesta deberá justificar el resto de parámetros de la ordenanza C-1, en especial, la compatibilidad de los usos previstos en las obras de rehabilitación así como la justificación, en su caso, del número máximo de viviendas. Se entiende que no será obligado el cumplimiento de aquellos parámetros que pudieran ser contradictorios con el criterio de conservación tanto de la parcela como de la edificación que se pretenden proteger.

En función de los valores identificados y debidamente justificados, serán admisibles:

- Obras de rehabilitación o reestructuraciones tendentes a recuperar los valores tipológicos y arquitectónicos del edificio.

En cualquier caso, se deberán conservar los elementos constructivos de valor que sean originales del edificio tales como galerías, arquerías de columnas, escaleras de valor, artesanados de madera y elementos decorativos originales (molduraciones, rejerías, carpinterías, etc.); debiendo procurarse si no su mantenimiento al menos su restauración o reaprovechamiento así como su debida integración en la propuesta.

- En caso de inexistencia de valores tipológicos y arquitectónicos originales, en todo caso y por su valor ambiental, se mantendrán la fachada (y la crujía que dado el caso pudiese estar asociada a la misma), así como el tipo de cubiertas originales de la misma y elementos decorativos que, en su caso, se conserven en buen estado (rejerías, carpinterías, molduraciones, etc.), y que deberán ser debidamente restaurados.

- Por último, se entiende que siempre que se respeten e integren los valores tipológicos y arquitectónicos existentes, podrían ser admisibles además obras de ampliación que no superasen las condiciones de edificabilidad total establecidas con carácter general por la ordenanza C.1.

3.º Los servicios técnicos municipales, a la vista de la documentación anterior, deberán valorar la adecuación o inadecuación de la propuesta presentada, emitiendo el oportuno informe que será comunicado al interesado y con carácter previo a la solicitud de licencia municipal.

4.º En caso de desacuerdo entre los servicios técnicos municipales y el interesado, o en el caso de que existan dudas sobre la adecuación o inadecuación de la propuesta presentada, se podrá solicitar la cooperación y asistencia de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico para dirimir la cuestión.

- En el resto de parcelas incluidas en el ámbito de la ordenanza C-1 del Centro Histórico y no sujetas a protección Singular ni General expresa, se podrán autorizar hasta las obras de sustitución y nueva planta. En caso de que las obras pretendidas sean las de demolición y nueva planta, previamente deberán cumplimentar el procedimiento establecido en el apartado anterior, con justificación expresa de la inexistencia de valores patrimoniales a conservar. En los casos de sustitución, la nueva edificación deberá ceñirse a las condiciones particulares de dicha zona C.1 en cuanto a: parcela mínima y número máximo de viviendas; parcela máxima; edificabilidad máxima; ocupación máxima; altura máxima y número de plantas; Retranqueos y Condiciones estéticas, condiciones todas ellas recogidas en el art. 241 de las Normas Urbanísticas del PGOU-86.

2. Condiciones de Protección Cautelar de los ámbitos de Intervenciones Singulares.

En los ámbitos delimitados como Intervenciones Singulares del Centro Histórico de Marbella, y hasta que no entre en vigor el PE y Catálogo previstos, sólo se permitirán las obras de estricta conservación necesarias para la seguridad y ornato de las edificaciones, no admitiéndose en ningún caso obras de rehabilitación, reestructuración general o de renovación.

3. Condiciones de Protección Cautelar Arqueológica.

A los efectos de incorporar una cautela arqueológica previa en el Centro Histórico de Marbella, en tanto entra en vigor el PE y Catálogo previstos, se establecen tres ámbitos de protección:

Zona 1. Área del Castillo. Corresponde a la zona incoada como BIC Conjunto Arqueológico o Yacimiento Arqueológico.

En esta zona se prohíbe expresamente por legislación sectorial cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización. Asimismo, cualquier actuación de otra índole deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Zona 2. Recinto Intramuros, Plaza de Santo Cristo y Corrales Bajos, áreas donde se supone con mayor probabilidad la existencia de restos arqueológicos. Cualquier tipo de intervención que afecte al subsuelo requerirá de la realización de una actividad arqueológica de excavación, así como de Análisis de Estructuras Emergentes cuando la obra afecte a edificios con protección singular.

Cualquier obra que se realice por el trazado del recinto amurallado de la ciudad debe estar sujeta a la ejecución de actividades arqueológicas de Análisis de Estructuras Emergentes y Excavación Arqueológica.

Las calles que se incluyen dentro de esta protección son las siguientes:

Sólo acera intramuros:

- Calle Peral
- Calle Portada
- Calle Chorrón
- Calle Solano
- Calle Arte
- Avenida de Nabeul (tramo que une c/ del Muro con c/Arte)
- Plaza Ejido
- Plaza Practicante Manuel Cantos
- Calle Marqués de Nájera
- Calle Tetuán
- Avenida Ramón y Cajal
- Calle Huerta Chica
- Calle Ancha (en su unión con c/ Chorrón y c/Peral)

Ambas aceras:

- Calle del Muro
- Calle Enrique del Castillo (en su unión con Avd. Ramón y Cajal y c/Tetuán)
- Plaza Puente Ronda con c/Remedios
- Calle Caballeros

Zona 3. Barrio Alto y El Barrio. En estas zonas donde la probabilidad de restos arqueológicos es menor, será preceptiva la ejecución de una Actividad Arqueológica de Control Arqueológico de Movimientos de Tierra simultánea a la ejecución de cualquier obra con afección al subsuelo.

Las intervenciones previstas para cada una de las zonas se regirán por lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, Decreto 168/2003, BOJA 15 de julio 2003, que regula la tipología de las actividades arqueológicas definiendo las modalidades así como los procedimientos administrativos de autorización; especificaciones que habrán de tenerse en cuenta durante el desarrollo de la actividad y a los informes, memorias y actas de depósito de materiales a entregar una vez finalizada la actividad arqueológica autorizada.

4. Alineaciones.

El plano de ordenación de la Modificación incorpora la definición de las alineaciones del Centro Histórico a partir de las establecidas en el Avance del Plan Especial. La verificación de las alineaciones fijadas en el terreno se realizará mediante el acta de tira de líneas levantada por los servicios técnicos del Ayuntamiento previo al inicio de cualquier edificación amparada en licencia municipal.

Art. 241.- ¹⁹⁴Condiciones de la Edificación.

1.- Parcela mínima.

¹⁹⁴ Conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), se introducen modificaciones en los apartados 1º, 5º, 6º, 7º y 8º, y se añade un nuevo apartado 9.

La parcela mínima será aquella que estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, o amparada en títulos públicos o construida con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General. Y en caso de segregaciones, la que cumpla con los siguientes mínimos dimensionales:

Superficie (m²)	Ancho medio (m)	Ancho fachada (m)	Fondo (m)
50	3,50	3,00	6,00

2.- ¹⁹⁵Parcela máxima.

Con carácter general, se considera como parcela máxima la catastral actual. No obstante, se permitirá la agregación de un máximo de dos parcelas siempre que la longitud en cada frente de fachada resultante sea menor o igual a 10 metros. Se permite asimismo la agregación de espacios interiores entre parcelas siempre que la menor de ellas no sea superior a 50 m2.

El fondo máximo edificable se fija en 15 mts, salvo en el caso en que por disponer de un patio interior de parcela o de manzana con superficie y diámetro suficiente de acuerdo con la normativa general sea posible disponer viviendas interiores.

3.- Edificabilidad máxima.

La superficie de techo edificable será la resultante de aplicar los demás parámetros.

4.- Ocupación máxima.

La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela. Si fuese necesario disponer patios, deberán cumplir los mínimos señalados en la Normativa General.

5.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima y el número de plantas máximo para cada subzona es la siguiente:

Subzona	Nº máximo plantas	Altura máxima
C.1	PB+2	10
C.2	PB+2	10

No obstante, si en un tramo de manzana comprendida entre dos calles sucesivas la altura dominante fuese inferior a la máxima fijada en el cuadro anterior, prevalecerá la altura dominante como parámetro de altura máxima para el indicado tramo de manzana. A estos efectos, se entiende por altura dominante aquella correspondiente al número de plantas, que más se repite en el ámbito espacial que se considera. Cuando en el tramo de manzana existan solares vacantes, su altura de referencia a considerar será la de las edificaciones que en ellos existiesen, en su caso, a la fecha de aprobación definitiva del PGOU vigente de 1986.

¹⁹⁶En la zona de ordenanza C-1 y con relación al aprovechamiento bajo cubierta que se regula en el art. 159, dicho aprovechamiento podrá ser sustituido por una planta de edificación retranqueada al menos 3 metros de cada fachada a vía pública que, en todo caso, no supere el 50% de la ocupación correspondiente a la planta inmediatamente inferior, con una altura máxima total de 3,50 metros sobre la máxima permitida en la parcela.

Cuando el inmueble, parcela o solar esté afectado por el entorno de protección de bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, se estará a lo que se disponga en la resolución de autorización de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico sobre alturas y materialización del aprovechamiento bajo cubierta.

En parcelas con frente a las plazas y espacios urbanos más significativos: Plaza de Los Naranjos, de la Iglesia y de la Caridad, de la Victoria, Altamirano y Santo Cristo, se podrá solicitar la cooperación y asistencia de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico sobre la

195 El apartado 2 de este artículo 241 se ha redactado conforme a la Modificación de las Normas Urbanísticas para las zonas calificadas C-1 y Normativa Cautelar complementaria del Centro Histórico de Marbella, Expte. MPGOU 69/07 aprobado definitivamente el 26/03/2007 y publicado en el BOJA nº 70 de 10/04/07.

196 Los siguientes párrafos de este apartado 5 del artículo 241 se añadieron conforme a la Modificación de las Normas Urbanísticas para las zonas calificadas C-1 y Normativa Cautelar complementaria del Centro Histórico de Marbella, Expte. MPGOU 69/07 aprobado definitivamente el 26/03/2007 y publicado en el BOJA nº 70 de 10/04/07. Conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024) se completan y se añade un penúltimo párrafo.

adecuada integración formal y visual de dicha construcción sobre la altura máxima permitida. Estos espacios quedan grafiados en el plano de Ordenación de la presente Modificación.

6.- Retranqueos y condiciones de seguridad en portales.

No se permiten retranqueos en plantas bajas ni altas. No obstante, en tramos de manzana en los que la alineación de fachada se encuentre retranqueada respecto a la vial, podrán autorizarse edificaciones retranqueadas con características similares a las del resto del tramo de manzana.

Las fachadas de los portales de acceso a edificios de más de una vivienda deberán incluir elementos que permitan la permeabilidad visual desde el exterior en una superficie mínima de 1,50 m². Podrá autorizarse la utilización de portones tradicionales de madera, en los que no sea posible implantar esta medida, siempre que se justifique en el proyecto la seguridad del usuario mediante la implantación de instalaciones específicas debidamente señalizadas en el exterior.

7.- Condiciones Estéticas.

Son de aplicación las normas estéticas para los edificios del Centro Histórico establecidas en el Anexo I, a excepción de los edificios existentes que se califican como "protegidos" que estarán sometidos a la Norma de Protección Específica.

8.- ¹⁹⁷Vuelos.

Se permiten vuelos abiertos (balcones) y cerrados acristalados (cierros); la ménsula en cualquier caso será igual o inferior a 0,4 mts.

La defensa de ambos (barandilla) será necesariamente liviana y de características diáfanas.

El vuelo del cuerpo superior del cierro con respecto al inferior será como máxima 0,1 mts.

La longitud de cada vuelo será como máximo 2 mts y la distancia entre ellos la mitad de su longitud.

9.- Tipología edificatoria y nº de viviendas.

Con carácter ordinario la tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras.

Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares entre medianeras, siempre y cuando quede garantizado que no se ve afectado el nivel de densidad de la zona de suelo urbano en la que se actúa. En este caso el número máximo de viviendas a desarrollar en cada parcela se calculará dividiendo la edificabilidad total resultante de la aplicación del resto de parámetros entre los siguientes parámetros de densidad, en función del carácter de la actuación:

a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

b. Para vivienda protegida: setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

En edificios existentes con exceso de número de plantas, la edificabilidad a tener en cuenta para determinar el número máximo de viviendas será la materializada descartando la de las plantas que exceden la altura máxima.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

Art. 242.- ¹⁹⁸Condiciones de Uso.

¹⁹⁷ El apartado 8 del artículo 241 se ha añadido conforme al contenido del Informe 3, art. 241.8, pág. 108 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹⁹⁸ Artículo modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024). En lo relativo al apartado b) se toman como base los párrafos añadidos conforme a la Modificación de las Normas Urbanísticas para las zonas

a). En las áreas calificadas como C.2 se establecen las siguientes condiciones de uso:

1.- El uso dominante es el de vivienda unifamiliar, así como plurifamiliar en los casos en que se permita de conformidad con el número máximo de viviendas definidos en el número 9 del artículo 241 "Condiciones de la Edificación"

2.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5 industria en 1ª categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8, 9, estos dos últimos usos sólo en planta baja y primera sin posibilidad de implantarse como uso alternativo, 10 sólo se permiten las identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 20 y 21. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúa las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos.

b). En las áreas calificadas como C.1 y en tanto entra en vigor el PE y Catálogo del Centro Histórico previsto, se establecen las siguientes condiciones de uso:

1. El uso dominante es el de vivienda unifamiliar, así como plurifamiliar en los casos en que se permita de conformidad con el número máximo de viviendas definidos en el número 9 del artículo 241 «Condiciones de la Edificación».

2. Usos compatibles: De forma transitoria hasta la entrada en vigor del PE, regirán las siguientes normas sobre usos compatibles:

- En la totalidad del ámbito de la ordenanza C-1 (Recinto Intramuros y Barrio Alto) se prohíbe expresamente el uso Recreativo (10), siendo compatibles los siguientes usos definidos en el artículo 183 de las normas correspondientes a los números:

- 3, Alojamiento comunitario
- 4, Hotelero
- 6, Almacenes en la modalidad de auxiliares.
- 7, Oficinas
- 8, Comercio
- 9, Hostelería
- 20, Administración
- 21, Protección Ciudadana.

- Con carácter particular, los usos de almacenes en la modalidad de auxiliares (6), y comercio (8) podrán ubicarse exclusivamente en las plantas bajas de los edificios.

No se admitirá la implantación de los usos de; Almacenes en la modalidad de auxiliares (6), Oficinas (7), Comercio (8) y Hostelería (9) como usos alternativos.

- En la totalidad del ámbito de la ordenanza C-1 no se consideran compatibles los establecimientos de hostelería con música u otros cuyo uso implique emisión de ruidos, vibraciones, etc, o cuyo horario altere las condiciones de vida del uso residencial.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 20 y 21. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúa las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos.

ANEXO: Relación de edificios protegidos en la presente Modificación

Protección singular:

1. El castillo, declarado Monumento
2. Hospital Bazán, declarado Monumento, C/ Hospital Bazán, núm. 5,
3. Iglesia de la Encarnación, Plaza de la Caridad, núm. 1.
4. Iglesia de Santo Cristo, Plaza Santo Cristo, núm. 80

5. Capilla de la Misericordia, C/ Caridad, núm. 7
6. Hospital de la Misericordia, C/ Misericordia, núm. 2.
7. Casa Consistorial, Plaza de los Naranjos, 1 y 1D
8. Ermita de Santiago, Plaza de los Naranjos, núm. 8
9. Convento de la Trinidad, calle Viento, núm. 1
10. Antigua casa del Regidor Cosme Fernández Altamirano, C/ Altamirano, núm. 1
11. Antigua Casa del Corregidor, Plaza de los Naranjos, núm. 6.
12. Casa Correa, C/ Ancha, núm. 18, esquina Plaza de Santo Cristo.
13. Antigua Fonda, Plaza de Santo Cristo, núm. 9.
14. Antigua Fonda, Plaza de Santo Cristo, núm. 10.
15. Antigua Posada, C/ San Juan de Dios, núm. 4.
16. Fuente de la Plaza de los Naranjos.
17. Pozo del Haza del mesón.
18. Capillas hornacinas en distintas edificaciones del centro Histórico.
19. Restos de la muralla.

Protección general:

1. C/ Aduar, núm. 1.
2. C/ Aduar, núm. 15 D.
3. C/ Alderete, núm. 2.
4. C/ Alderete, núm. 3.
5. C/ Alderete, núm. 4.
6. C/ Ancha, núm. 3.
7. C/ Ancha, núm. 4.
8. C/ Ancha, núm. 6.
9. C/ Ancha, núm. 9.
10. C/ Ancha, núm. 25.
11. C/ Ancha, núm. 27.
12. C/ Buitrago, núm. 24.
13. C/ de los Caballeros, núm. 6.
14. Plaza de la Caridad, núm. 2.
15. C/ Castillo, núm. 3.
16. Callejón Chinchilla, núm. 2.
17. C/ Chorrón, núm. 2.
18. C/ Enrique del Castillo, núm. 1.
19. C/ Enrique del Castillo, núm. 3.
20. Plaza General Chinchilla, núm. 6.
21. Plaza General Chinchilla, núm. 7.
22. C/ Gloria, núm. 8.
23. C/ Hospital Bazán, núm. 1.
24. C/ Hospital Bazán, núm. 10.
25. Plaza de la Iglesia, núm. 2.

26. Plaza de la Iglesia, núm. 3.
27. Plaza de la Iglesia, núm. 4.
28. Plaza de la Iglesia, núm. 5.
29. Plaza José Palomo, núm. 7.
30. Plaza Leganitos, núm. 3 D.
31. C/ Lobatas, núm. 16.
32. Plaza de los Naranjos, núm. 2.
33. Plaza de los Naranjos, núm. 3.
34. Plaza de los Naranjos, núm. 4.
35. Plaza de los Naranjos, núm. 5.
36. Plaza de los Naranjos, núm. 7.
37. Plaza de los Naranjos, núm. 9.
38. Plaza de los Naranjos, núm. 10.
39. Plaza de los Naranjos, núm. 11.
40. C/ Nueva, núm. 4.
41. C/ Nueva, núm. 6.
42. C/ Nueva, núm. 8.
43. C/ Nueva, núm. 9.
44. C/ Ortiz Molinillo, núm. 9.
45. Plaza Puente Ronda, núm. 1.
46. Plaza Puente Ronda, núm. 3.
47. Plaza Puente Ronda, núm. 4.
48. C/ Salinas, núm. 4.
49. C/ San Francisco, núm. 5.
50. C/ San Juan de Dios, núm. 2.
51. C/ San Juan de Dios, núm. 6.
52. C/ San Juan de Dios, núm. 8.
53. C/ San Juan de Dios, núm. 10.
54. C/ Solano, núm. 2.
55. C/ Tetuán, núm. 8.
56. Plaza Tetuán, núm. 1.
57. C/ Valdés, núm. 5.
58. C/ Viento, núm. 2.
59. C/ Viento, núm. 4.
60. C/ Virgen de los Dolores, núm. 1.
61. C/ Virgen de los Dolores, núm. 3.
62. C/ Virgen de los Dolores, núm. 4.
63. C/ Virgen de los Dolores, núm. 6.
64. C/ Virgen de los Dolores, núm. 8.
65. Antiguo Molino en C/ Sol, esquina C/ Lucero.

CAPÍTULO 8bis¹⁹⁹.- ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y CALLES

En los planos F de Calificación se señalan una serie de edificaciones y calles existentes que están sometidas, además de a la ordenanza de zona antes definida, a otras de protección que son objeto de este apartado. Por otro lado, la zona CL del núcleo de Marbella está sujeta a una normativa específica que pretende la conservación del medio urbano.

Edificios protegidos

Se ha asignado este grado de protección a aquellas edificaciones que, fundamentales para el paisaje urbano y la memoria colectiva, han de conservarse íntegramente.

Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de mejora del medio urbano y protección del patrimonio edificado, solo se permiten en ellas obras de conservación o restauración cuya finalidad sea el mantenimiento y refuerzo de los elementos estructurales y la mejora de las instalaciones.

Dicho documento determinará las actuaciones a realizar en cada caso.

Si en la planta baja se ubicasen locales comerciales, y pretendiese actuar sobre ellos con obras de Reforma, será preciso que éstas se adecuen al carácter del edificio y no se produzca discontinuidad con las plantas altas, para lo cual se presentará proyecto redactado por técnico competente que justifique el cumplimiento de lo preceptuado.

Los elementos salientes de "anuncio" deberán ser diseñados de modo integrado en la fachada y teniendo en cuenta las características ambientales del entorno; los existentes que no cumplan lo establecido lo habrán de hacer en el plazo máximo de un año desde la aprobación del presente Plan General.

En caso de abandono y/o evidente deterioro de un edificio de los catálogos en este nivel de protección, previo aviso a la propiedad para que solucione esa situación en plazo límite de 6 meses, la Administración podrá proceder a su expropiación en los términos previstos por la Ley.

Protección en calles de interés

Se ha asignado este grado de protección a las calles que, definitorias del paisaje urbano, han de conservarse en sus rasgos fundamentales. Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de mejora del medio urbano y protección del patrimonio edificado.

Se permiten, en los edificios de ellas, obras de conservación, restauración y reforma, pudiéndose transformar el espacio interior sustituyendo incluso elementos estructurales pero, en ningún caso, afectando estas transformaciones a las fachadas y demás elementos visibles desde el exterior.

Una vez aprobado el Plan Especial se estará a lo dispuesto en el mismo.

Si en la planta baja se ubicasen locales comerciales y se pretendiese actuar sobre ellos, se procederá como se indica en el apartado precedente para el grado de protección absoluta.

Igualmente los "anuncios" se regulan como en el apartado anterior.

Protección del medio urbano

Se ha asignado este grado de protección a la zona C1 del núcleo de Marbella.

Se recomienda en ella que las edificaciones sean reformadas y renovadas, recurriendo a la demolición y nueva construcción sólo en casos extremos de ruina y deseconomía evidente. En cualquier caso la licencia de demolición habrá de ser solicitada presentando con ella fotografía de la edificación existente y, al menos, anteproyecto de la fachada pretendida. En ningún caso podrá mediar más de dos meses entre la demolición efectiva del edificio y el comienzo de las obras de nueva planta.

En el Proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

Se justificara gráficamente el acuerdo de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo aumentar, las alturas de las plantas e incluso superar la máxima permitida, exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

Se diseñarán las fachadas de modo que se asegure que las constantes tipológicas de la zona son respetadas, lo que se demostrará de modo fehaciente con auxilio de cuanta documentación complementaria, fotográfica y gráfica, sea necesaria.

¹⁹⁹ Capítulo 8bis añadido conforme al contenido del Informe 3, págs. 107 y 108 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

En dichos estudios se contemplará y justificarán necesariamente los siguientes extremos:

- Altura de las plantas
- Cornisas y demás elementos compositivos salientes
- Porcentaje y proporciones de los huecos de fachada
- Vuelos
- Materiales de acabado.

Si en planta baja se ubicasen locales comerciales y se pretendiese actuar sobre ellos, se procederá como se indica en el grado de protección absoluta.

DOCUMENTO INTERNO

CAPÍTULO 9.- O.A. ORDENACION ABIERTA

Art. 243.- Definición.

Esta ordenanza regula el desarrollo de una tipología edificatoria caracterizada por la disposición de la superficie edificable en edificios exentos distribuidos sobre manzanas rodeadas de calles generalmente de circulación rodada de tal modo que el espacio no ocupado por la edificación, tratado normalmente como zonas peatonales o ajardinadas, aparcamientos, accesos o simples espacios entre bloques sin significación concreta, ha pasado de hecho a formar parte de la vía pública.

En ocasiones estos conjuntos edificados proceden de ordenaciones de manzana previas o bien de actuaciones unitarias. En los demás casos estas zonas resultan de la adición de actuaciones aisladas sobre parcelas que al no ser ocupadas en su totalidad van dando lugar a pasajes, callejones o espacios marginales inconexos y de difícil sutura. En general, tanto en unos como en otros, las alturas y los aprovechamientos resultan excesivos.

Por ello el Plan General se propone limitar estos parámetros y aplicar esta tipología casi exclusivamente a las zonas donde ya existen, propugnando para los ensanches urbanos el desarrollo de tipologías con mayor capacidad para conformar y estructurar la trama urbana.

Se establecen seis subzonas tituladas del OA.1 al OA.6, diferenciadas por la intensidad de uso que en cada una se permite.

Art. 244.- ²⁰⁰Estudio de Detalle.

1.- Cualquier actuación edificatoria que suponga la creación de una nueva edificación o la modificación de los parámetros urbanísticos de una edificación existente sobre la zona calificada como O.A. por este Plan General, deberá ir precedida inexcusablemente de un Estudio de Detalle de la manzana completa en la que se integra la parcela de que se trate.

2.- El Estudio de Detalle tendrá por objeto los siguientes extremos:

- a) Fijación de la edificabilidad de la manzana tanto si se encuentra libre de edificación como si está total o parcialmente edificada, que será el resultado de aplicar el índice definido en el nº 2 del artículo siguiente o la que resulte de las edificaciones existentes si ésta fuese superior.
- b) Determinación de la ocupación máxima admisible en la manzana, aplicando igual regla que la señalada en la letra anterior, pero en relación con el índice de ocupación máxima de cada subzona establecido en el número 3 del artículo siguiente.
- c) Ordenación de volúmenes.
- d) Tratamiento de las zonas libres de edificación.
- e) Disposición de los aparcamientos, accesos y circulación peatonal.
- f) Definición y localización de los usos compatibles que se ubiquen en edificaciones independientes de las residenciales.

3.- El Estudio de Detalle respetará el conjunto de determinaciones que se establecen para la subzona O.A.

4.- A efectos de este capítulo se entiende por manzana la superficie de suelo delimitada por el Plan General en el plano E "Calificación" como ámbito de aplicación de la ordenanza O.A. en sus distintas subzonas y, subsidiariamente, las superficies de suelos comprendidas y rodeadas en todo su perímetro por vías primarias y secundarias.

5.- Podrán realizarse obras de conservación, mantenimiento, consolidación, reforma, rehabilitación, incluso de sustitución de las edificaciones existentes sin necesidad de tramitar el referido Estudio de Detalle siempre que éstas no supongan la modificación de sus parámetros urbanísticos, ni de las características de la trama urbana circundante.

Art. 245.- ²⁰¹Condiciones de Edificación.

1.- Parcela mínima.

²⁰⁰ Modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

²⁰¹ Artículo donde se modifican el cuadro de alturas máximas del apartado 4º y el cuadro de ancho de vial del apartado 7º, conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

La parcela mínima edificable será de 1.000 m².

2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima aplicable a la totalidad de la manzana en la que esté incluida la parcela sobre la que se va a actuar, de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente, es para cada una de las subzonas la siguiente:

Subzona	Edificabilidad Bruta Máxima m ² t/m ² s.
OA.1	3
OA.2	3
OA.3	3
OA.4	2
OA.5	2
OA.6	1

3.- Ocupación máxima.

La ocupación máxima referida a la totalidad de la manzana en la que esté incluida la parcela sobre la que se va a actuar, para cada una de las subzonas es la siguiente:

Subzona	Ocupación bruta máxima %
OA.1	50
OA.2	60
OA.3	60
OA.4	50
OA.5	60
OA.6	40

4.- Altura y número de plantas.

La altura máxima permitida, para cada una de las subzonas, medida según se especifica en la Normativa General, será la correspondiente al siguiente número máximo de plantas:

Subzona	Nº de plantas
OA.1	PB+6+ático
OA.2	PB+5
OA.3	PB+4
OA.4	PB+4
OA.5	PB+3
OA.6	PB+3

En la zona subzona OA.1, la planta ático deberá quedar retranqueada 3 mts de la alineación de fachada y ocupar como máximo el 50% del resto de las plantas.

5.- Separación mínima entre edificios.

La separación mínima entre edificios, bien sean de la misma parcela o de parcelas distintas, será igual a la altura total del mayor.

6.- Separación a linderos privados.

La separación mínima a linderos privados será igual a 0,5 veces la altura total de la edificación.

7.- Separación a eje de vial.

La separación mínima a eje de vial será igual a 0,75 veces la altura total de la edificación.

No obstante, el estudio de detalle podrá proponer en casos justificados la alineación a vial de la edificación debiendo entonces cumplir la relación siguiente:

Ancho del vial	Nº máximo plantas	Altura máxima
$A < 10$	PB+1	7
$10 \leq A < 15$	PB+2	10
$A \geq 15$	PB+3	13

Art. 246.- Condiciones de uso.

1.- Uso dominante: Residencial de vivienda en edificios plurifamiliares.

2.- ²⁰²Usos compatibles:

Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5 industria en 1ª categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, 11 y 18 bis.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 18, 19, 20, 21 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúa los palacios de exposiciones y congresos; y del Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

CAPITULO 10.- IND. INDUSTRIA

La ordenanza de Industria se aplica a zonas que, según su localización y el tipo de usos industriales que acogen, se subdividen en las subzonas:

- IND.1 Industria Escaparate.
- IND.2 Industria Ligera y Servicios.
- IND.3 Industria Media y Grande.

Art. 247.- ²⁰³IND.1 Industria Escaparate.

Definición:

Comprende la subzona IND.1 aquéllos suelos localizados, bien en "polígonos industriales", bien en áreas residenciales, destinadas al uso específico de industria escaparate, es decir, las definidas en el capítulo 7 "Regulación Específica del Uso Industrial" como industrial en 1ª categoría y el uso de almacén según se define en el apartado 6.a) del artículo 183 de estas Normas, así como las naves de almacenamiento y exposición, que incluyen la venta o alquiler de productos que por sus dimensiones requieren esta localización, tales como vehículos, mobiliario, maquinaria, etc.

La edificación será exenta y de composición libre dentro de la parcela.

²⁰⁴Para el Sector URP-SP-4, también existe la subzona IND.1-Especial. Industria Escaparate/Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera), que se corresponde a las mismas características de la IND.1, pero con la particularidad de que en ésta es posible el uso alternativo definido en el epígrafe de su denominación: Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera).

Art. 248.- ²⁰⁵Condiciones de la Edificación.

1.- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será aquella que cumpla los siguientes mínimos dimensionales:

Superf. Mínima (m²)	Ancho medio (m)	Ancho fachada (m)
600	15	15

²⁰⁶Para el ámbito del Sector URP-SP-4:

Superf. Mínima (m²)	Ancho medio (m)	Ancho fachada (m)
450	12,50	12,50

2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie neta de la parcela será de 1 m² de techo por m² de suelo, de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente.

3.- Ocupación máxima:

El porcentaje máximo de ocupación se fija en el 60% de la parcela.

El espacio no ocupado por la edificación se destinará a aparcamientos, jardines a zonas de carga y descarga o maniobra.

4.- Altura máxima y número de plantas.

²⁰³ Modificado según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

²⁰⁴ Este párrafo del artículo 247 se ha añadido conforme a la Modificación Puntual del PGOU sobre la Normativa del uso industrial en el URP-SP-4, San Pedro de Alcántara, con nº expte. MPGOU 102/97, aprobada definitivamente el 24/03/1999 y publicada en el BOP nº 81 de 30/04/1999.

²⁰⁵ Modificaciones en los apartados 2º, 4º, 5º y 6º según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024). Además se elimina el contenido del apartado 8º que queda asumido en el artículo 199 Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

²⁰⁶ Este párrafo del apartado 1 del artículo 248 se ha añadido conforme a la Modificación Puntual del PGOU sobre la Normativa del uso industrial en el URP-SP-4, San Pedro de Alcántara, con nº expte. MPGOU 102/97, aprobada definitivamente el 24/03/1999 y publicada en el BOP nº 81 de 30/04/1999.

La relación entre la altura en metros y el nº de plantas será la siguiente:

PB ≤ 7,50 m.

PB+1 ≤ 10,00 m.

Se admite la entreplanta en planta baja y conforme a las condiciones definidas en el artículo 161.

La planta primera deberá respetar una separación mínima lindero público de 5 m.

5.- Distancia a linderos y entre edificaciones.

La edificación se separará obligatoriamente de todos los linderos, tanto públicos como privados un mínimo de 3mts, excepto en los terrenos calificados con esta ordenanza y situados entre la CN-340 y el mar, cuya separación mínima será de 5 mts.

La alineación de fachada se retranqueará con respecto a la alineación de vial que figura grafiada en los planos correspondientes, un mínimo de 5 mts.

La separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será el doble de la distancia a linderos privados fijada.

²⁰⁷Para el Sector URP-SP-4:

La edificación se separará obligatoriamente de todos los linderos, tanto públicos como privados, un mínimo de 3 m, salvo que, en éste último caso, se dispongan pareadas, debiendo ejecutarse ambas simultáneamente y, para lo cual, podrán adosarse a uno sólo de los dos linderos laterales de la parcela.

La alineación de fachada se retranqueará, con respecto a la alineación de vial, o zona verde pública, a que da frente y que figura grafiada en los planos correspondientes, un mínimo de 5m.

6.- Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de parcela se regirán por lo establecido al respecto en el art. 157.Bis de las Normas Generales.

Para las Estaciones de Servicio el Estudio de Detalle podrá proponer unas condiciones de vallado distintas con objeto de armonizar las necesidades de este uso y el entorno edificado.

7.- Condiciones estéticas.

La edificación será de libre composición a excepción de la zona costera, comprendida entre la CN-340 y el mar, en la que la planta baja, al menos en sus caras paralelas al mar y a la CN-340, deberán tener un cerramiento transparente que permita la permeabilidad visual a través de la edificación al menos en un 60% de la superficie de ambas fachadas.

Art. 249.- ²⁰⁸Condiciones de Uso.

El uso dominante es el uso industrial con las limitaciones que lo definen como industria escaparate.

Compatibles con él, en edificación con acceso independiente, son: el comercial, de hostelería, recreativos identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, establecimientos de ocio y esparcimiento y de relación social.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 13, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúa los palacios de exposiciones y congresos; y del Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

Se admite la compatibilidad del uso de estaciones de servicios. Para su implantación se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle con el objeto definido en el artículo 186 del Capítulo 7.

La superficie máxima del conjunto de todos los usos compatibles se limita a un porcentaje inferior al 50% de la superficie de cada manzana calificada como IND.1.

²⁰⁷ Este párrafo y los siguientes del apartado 5 del artículo 248 se han añadido conforme a la Modificación Puntual del PGOU sobre la Normativa del uso industrial en el URP-SP-4, San Pedro de Alcántara, con nº expte. MPGOU 102/97, aprobada definitivamente el 24/03/1999 y publicada en el BOP nº 81 de 30/04/1999.

²⁰⁸ Conforme al contenido del documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024), se modifica el contenido de los párrafos 2º y 3º de este artículo reestructurando su contenido en 5 párrafos. El último párrafo fue añadido conforme a la Modificación Puntual del PGOU sobre la Normativa del uso industrial en el URP-SP-4, San Pedro de Alcántara, con nº expte. MPGOU 102/97, aprobada definitivamente el 24/03/1999 y publicada en el BOP nº 81 de 30/04/1999.

Con independencia de lo anterior, compatibles con él en la misma edificación y respecto de la superficie edificable de cada parcela, son el de oficinas, con un máximo de ocupación del 25% de la superficie edificable en cada parcela, y el de alojamiento para el personal de vigilancia de la industria, siempre que tales usos estén vinculados al local, ocupen la planta alta de la edificación y la superficie destinada a este uso esté comprendida entre 50 y 140 m².

Son incompatibles todos los demás usos incluidos los industriales de tercera y cuarta categoría, definidos en el Título V Capítulo 7, "Regulación Específica del Uso Industrial".

Para la subzona IND.1- Especial. Industria Escaparate/Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera): Alternativamente, la totalidad de la parcela edificable podrá destinarse a uso exclusivo de Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera) que podrá incluir las instalaciones propias de administración y servicios; siendo compatible con él, únicamente, el comercial en edificación exenta.

Art. 250.- IND.2. Industria Ligera y Servicios.

Definición:

Comprende esta subzona aquellos suelos localizados, bien en "polígonos industriales", bien en áreas de carácter residencial, destinadas a albergar actividades industriales ligeras o servicios de carácter industrial tales como talleres o gasolineras.

La edificación en su disposición normal en polígonos se desarrolla adosada y alineada a vial ocupando generalmente la totalidad de la parcela o bien dejando patios interiores o traseros que, por la disposición de la edificación, no quedarán visibles desde la calle o zonas públicas.

Cuando estas instalaciones se sitúen en zonas residenciales, las edificaciones serán normalmente exentas aunque podrán alinearse a vial.

Art. 251.- ²⁰⁹Condiciones de la Edificación.

1.- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será aquella que cumpla los mínimos dimensionales siguientes:

Superf. Mínima (m ²)	Ancho medio (m)	Ancho fachada (m)
300	10	10

Para el ámbito del Sector URP-SP-4:

Superf. Mínima (m ²)	Ancho medio (m)	Ancho fachada (m)
150	8	8

2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta será de 1,25 m² de techo por m² de suelo, de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente.

3.- Ocupación máxima.

El porcentaje máximo de ocupación se fija en el 100% de la parcela.

4.- Número de plantas.

La relación entre la altura en metros y el nº de plantas será la siguiente:

$$PB \leq 7,50 \text{ m.}$$

$$PB+1 \leq 10,00 \text{ m.}$$

Se admite la entreplanta en planta baja y conforme a las condiciones definidas en el artículo 161.

La planta primera deberá respetar una separación mínima lindero público de 5 m.

5.- Cerramientos de parcela.

²⁰⁹ Modificaciones en los apartados 2º, 4º y 5º según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024). Además se elimina el contenido del apartado 6º que queda asumido en el artículo 199 Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

En áreas de carácter residencial, y caso de edificaciones exentas, deberá mantenerse alineación a vial con una valla de obra hasta una altura máxima de 1 mts., pudiendo continuarse con cerramiento de material ligero y diáfano hasta una altura de 2,50 mts.

En Polígonos Industriales la edificación podrá adosarse o no a los linderos privados, pero deberá alinearse a vial. No obstante, la edificación podrá retranquearse del vial siempre que se ejecute un cerramiento en la alineación de altura igual o inferior a la de los edificios colindantes y con un mínimo de 4 mts.

Para las Estaciones de Servicio el Estudio de Detalle podrá proponer unas condiciones de vallado distintas con objeto de armonizar las necesidades de este uso y el entorno edificado.

Art. 252.- ²¹⁰Condiciones de Uso.

El uso dominante en IND.2 es el industrial de primera y segunda categoría según se define en el capítulo 7 "Regulación Específica del Uso Industrial", y el uso de almacén según se define en el apartado 6.a) del artículo 183 de estas Normas.

Para la implantación de estaciones de servicios se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle con el objeto definido en el artículo 186 del citado capítulo.

Compatibles con él, en la misma edificación, son el de oficinas, con un máximo de ocupación del 25% de la superficie total edificable en cada parcela, y el de un alojamiento para el personal de vigilancia de la industria con una superficie comprendida entre 50 y 140 m², siempre que, tales usos, estén vinculados al local en que se ubican.

Compatibles con él en edificación con acceso independiente son los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, y 11.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 13, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúa los palacios de exposiciones y congresos; y del Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

La superficie máxima del conjunto de todos los usos compatibles se limita a un porcentaje inferior al 50% de la superficie de cada manzana calificada como IND.2.

Se prohíben los demás usos, incluido el industrial en cuarta categoría y en tercera categoría para el suelo calificado IND.2 ubicado en zonas residenciales.

Art. 253.- IND.3. Industria Media y Grande.

Comprende esta subzona aquellos suelos reservados a usos exclusivamente industrial localizados fuera de las zonas residenciales en los denominados "polígonos industriales".

La edificación podrá disponerse adosada o exenta a cuyo efecto, el planeamiento de rango inferior que desarrolle estos polígonos establecerá las determinaciones necesarias en aquéllos aspectos no regulados expresamente en esta Ordenanza.

Art. 254.- ²¹¹Condiciones de la Edificación.

1.- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será aquella que cumpla los mínimos dimensionales siguientes:

Superf. Mínima (m ²)	Ancho medio (m)	Ancho fachada (m)
1.000	25	25

2.- Edificabilidad máxima.

²¹⁰ Modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

²¹¹ Modificaciones en los apartados 2º, 4º y 6º según documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024). Además se elimina el contenido del apartado 7º que queda asumido en el artículo 199 Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta será de 1,20 m² de techo por m² de suelo de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente.

3.- Ocupación máxima.

El porcentaje máximo de ocupación se fija en el 80% de la parcela neta.

El espacio no ocupado por la edificación se destinará a aparcamientos y zonas de carga y descarga.

4.- Número de plantas.

La relación entre la altura en metros y el nº de plantas será la siguiente:

$$PB \leq 7,50 \text{ m.}$$

$$PB+1 \leq 10,00 \text{ m.}$$

Se admite la entreplanta en planta baja y conforme a las condiciones definidas en el artículo 161.

La planta primera deberá respetar una separación mínima lindero público de 5 m.

5.- Distancia a linderos.

La edificación se adosará a los linderos privados laterales y se retranqueará de los públicos y de los privados posteriores un mínimo de 5,00 mts.

6.- Cerramientos de parcela.

Los cerramientos en la alineación a vial de la parcela se formalizarán con una valla de obra con altura mínima de 1,00 m que se podrá elevar con materiales ligeros o diáfanos, hasta una altura de 2,50 mts.

Art. 255.- Condiciones de Uso.

El uso dominante es el industrial de tercera categoría, siendo incompatibles los de cuarta categoría, definidos en el capítulo 7 "Regulación Específica del Uso Industrial".

Son compatibles el uso de industria en primera y segunda categoría, el de oficinas ligadas a la actividad propia de la industria en que se ubique con un máximo de 10% de la superficie total construida, así como el de alojamiento para el personal de vigilancia, con una superficie que oscilará entre 50 y 140 m²., siempre que, tales usos, estén vinculados a la instalación industrial y la planta alta o entreplanta en su caso.

CAPITULO 11.- C.O. COMERCIAL

Art. 256.- Definición.

Se define como zona comercial CO., aquella que sustenta edificaciones generalmente exentas, alineadas o no, destinadas a usos terciarios.

Se establecen cuatro subzonas tituladas CO.1, CO.2, CO.3 y CO.4, diferenciadas por la intensidad de uso permitida en cada una.

Art. 257.- ²¹²Condiciones de Edificación.

1.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima deberá cumplir los siguientes mínimos dimensionales:

Subzona	Superficie mínima (m²)	Ancho medio. (m)	Ancho fachada (m)
CO.1, CO.2, CO.3, CO.4	400	15	10

2.- Parcela máxima.

No se fija superficie máxima de parcela.

A las parcelas calificadas de comercial se les podrá incorporar para uso comercial parcelas residenciales colindantes a las que se les aplicará los parámetros de edificación de la ordenanza comercial de la parcela a la que se anexa, a excepción de la edificabilidad que podrá incrementarse hasta alcanzar el índice definido para la subzona comercial a la que se anexa, siempre que no se aumente el aprovechamiento previsto por el PGOU para la parcela residencial, y quede garantizado que no se ve afectada la edificabilidad global de la zona de suelo urbano en la que se actúa. Para determinar los coeficientes de uso se aplicará la Ponencia de Valores vigente. Mediante Estudio de Detalle se reordenará la volumetría de las mismas y los espacios libres de edificación, y se justificará la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico y características del entorno edificado. El volumen resultante deberá mantener una distancia mínima de 5 m al resto de los linderos privados originales, cuya franja de terreno deberá tener un tratamiento mayoritariamente ajardinado de acuerdo con el entorno.

3.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima aplicada sobre la parcela neta será según las subzonas:

Subzona	Edificabilidad m²t/m²s
CO.1	1.00
CO.2	0,50
CO.3	1,50
CO.4	0,50

4.- Ocupación máxima.

El porcentaje máximo de ocupación para cada una de las subzonas es:

Subzona	Ocupación máxima %
CO.1	60
CO.2	50
CO.3	100
CO.4	50

²¹² Modificaciones en los apartados 2º, 5º, 6º (inicialmente redactado conforme al contenido del Informe 3, art. 257.6, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86) y 7º según documento de 2ªModificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

5.- Altura máxima y Nº de plantas.

La relación de nº de plantas y alturas máximas para cada una de las subzona es:

Subzona	Nº de plantas	Altura máxima(m)
CO.1	2	10,00
CO.2	1	6,00
CO.3	2	10,00
CO.4	2	10,00

6.- Separación a linderos.

La separación a todos los linderos será mínimo de 4 mts para edificaciones de una planta y de 5 mts para las de dos plantas, excepto para la subzona CO-3 cuya edificación será alineada y adosada. Se exceptúan de esta norma las edificaciones adosadas y alineadas. El espacio no ocupado por la edificación podrá destinarse a jardines, aparcamientos o accesos.

7.- Condiciones de ordenación.

- Siempre que sea posible se evitará realizar los accesos rodados a las parcelas desde viales primarios, debiendo justificar que con la localización de accesos rodados propuesta no se interfiere en el funcionamiento del tráfico de la zona.
- Las zonas de carga y descarga de mercancías se localizarán, siempre que sea posible, dentro de las parcelas.
- Se señalarán en el proyecto las zonas de uso privado y las zonas de uso público, y dentro de las zonas de uso privado se diferenciarán, en su caso, los espacios libres de uso privativo de los de uso comunitario.

Art. 258.- ²¹³Condiciones de uso.

1.- Uso dominante: Comercio y Oficina.

2.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números; 5; del que solo se permiten industria en 1ª categoría y en 2ª categoría en la modalidad de estación de servicio, 6, 9, 10; solo las identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, 11 a 22 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúa los palacios de exposiciones y congresos; el uso de Espectáculos (17) solo se permite en la modalidad de Cine y Teatro, eximiéndose de la obligatoriedad de tramitar un Plan Especial para su implantación en el caso de que se incluyan en una gran superficie comercial, y del Deportivo (18) sólo se permiten las instalaciones eventuales deportivas, las boleras, los complejos deportivos y gimnasios.

3.- Con independencia de lo señalado en el artículo 183, tanto el uso dominante como los compatibles podrán situarse en cualquier posición.

4.- Para la implantación de estaciones de servicios se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle con el objeto definido en el artículo 186 del citado capítulo 7.

213 Modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

CAPITULO 12.- H. HOTELERA

Art. 259.- ²¹⁴Definición.

Las instalaciones hoteleras por su doble carácter de infraestructura e industria turística constituyen elementos de especial relevancia en un municipio turístico como Marbella.

Es objetivo de este Plan General garantizar la pervivencia de los hoteles existentes y fomentar la instalación de nuevos hoteles.

A tal efecto, se han calificado los hoteles existentes a la entrada en vigor del Plan con una ordenanza de tipo hotelero, denominada H1, y se ha creado otra denominada H2, que será de aplicación a aquellas parcelas residenciales situadas en el suelo urbano o propuestas en los Planes Parciales o Programas de Actuación Urbanística, sobre las que se proponga la construcción de hoteles, con las condiciones que se especifican en el apartado 2 del artículo 261.

Así mismo, tendrán la consideración de H1 los hoteles existentes identificados con otras calificaciones en los planos de calificación, cuyo uso hotelero se recoge en las fichas urbanísticas y normas del Plan General.

A los efectos de las presentes normas, en este uso se entenderán incluidos los diferentes tipos de establecimientos de alojamiento turístico propios del suelo urbano, de las vigentes normas sectoriales en la materia, en concreto a la Ley del Turismo de Andalucía.

Art. 260.- ²¹⁵Ordenanza Hotelera H1.

Dada la diversidad tipológica de los hoteles existentes y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen.

Por ello en cada caso se respeta la parcela, uso y edificabilidad de la edificación existente y se fijan los siguientes valores máximos para los demás parámetros:

1. Separación a Linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, un tercio (1/3) de la altura máxima de la edificación a todos los linderos de la parcela, con un mínimo de cuatro (4) metros y, en el caso de distintas edificaciones en una misma parcela, la separación entre edificios deberá ser como mínimo una vez y media (1,5) la altura de la mayor.
2. Ocupación. La máxima ocupación de la edificación, incluidos los sótanos, vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto anterior.
3. Edificabilidad. En parcelas edificadas, se reconoce la edificabilidad existente en el momento de la entrada en vigor del Plan, salvo que se indique con un índice de edificabilidad en los Planos de Calificación. En casos de justificada necesidad por razones de ampliación derivadas de la adaptación a nuevos requisitos exigidos por la administración sectorial, modernización, mejora de los servicios complementarios para contribuir a reducir la estacionalidad o por incrementar la categoría del establecimiento, la edificabilidad asignada podrá ser superada siempre y cuando no exceda el tope máximo de edificabilidad existente en más de un diez por ciento (10%) y la ocupación en un siete y medio por ciento (7,5%), y quede garantizado que no se ve afectada la edificabilidad global de la zona de suelo urbano en la que se actúa.
4. Altura. La altura máxima será la existente en el momento de la entrada en vigor del Plan, o PB+3+Ático en los casos en que la existente sea menor. Excepcionalmente, y por las justificadas razones técnicas a las que se refiere el punto 3 anterior, se podrá autorizar una planta más respecto de la existente, que deberá tener la consideración de planta ático, de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 162.bis de estas Normas, siempre que no se supere la altura máxima de PB+6+Ático.

Estos parámetros serán de aplicación en caso de reconstrucción o cuando se realicen obras de ampliación justificadas en base a los criterios establecidos en el apartado 3. de este artículo.

²¹⁴ Se modifica el tercer párrafo y se introducen los dos últimos párrafos conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

²¹⁵ Artículo modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

Los hoteles existentes calificados con ordenanza H-1, podrán incorporar al uso hotelero terrenos de parcelas residenciales colindantes, a las que se les aplicará la ordenanza H-2, reordenando, mediante Estudio de Detalle, la volumetría de las mismas con la finalidad de permitir la mejora o renovación del establecimiento hotelero. El volumen resultante deberá respetar los parámetros que el PGOU establece para cada una de las calificaciones, salvo en lo referente a la edificabilidad, que se podrá distribuir en el conjunto si bien no podrá superar la suma de ambas, y en lo referente a la separación a linderos entre las parcelas objeto de ordenación, pudiendo quedar las edificaciones adosadas a dichos linderos.

Art. 261.- ²¹⁶Ordenanza Hotelera H2.

1.- Las parcelas que se destinen al uso hotelero en cualquiera de sus categorías, se ajustarán a los parámetros correspondientes a la tipología que el Plan General o, en su caso, los Planes Parciales o Especiales hubieran asignado a tales parcelas.

No obstante, dado que las categorías hoteleras de más de 3 estrellas requieren servicios e instalaciones más amplias, que demandan superficies edificables que difícilmente pueden alcanzarse con los parámetros propios del uso residencial de viviendas, en aquellos casos en los que las instalaciones que se propongan reúnan determinadas condiciones mínimas, que se detallan en el apartado 2 de este artículo, podrán incrementarse tales parámetros en la proporción siguiente:

- Ocupación máxima: Se incrementa en el 25% de la asignada a la tipología sin que pueda sobrepasarse en ningún caso el 55% de la superficie de la parcela neta.
- Edificabilidad máxima: Se incrementa en el 25% de la máxima asignada a la tipología de que se trate.
- ²¹⁷Altura máxima: Se incrementa en una planta que deberá tratarse como ático retranqueado. La ocupación del ático retranqueado no podrá sobrepasar el 25% de la ocupación de la planta inmediatamente inferior e incluirá los casetones de escaleras, ascensores y demás instalaciones propias del hotel a excepción de las chimeneas de ventilación.

Estos incrementos solo se aplicarán al uso hotelero, por tanto, no se aplicaría a la edificabilidad de los usos compatibles, a los que como máximo, según lo determinado en el art. 262.bis, solo podrá destinarse el 15% de la edificabilidad máxima permitida en la parcela residencial.

Solo en el caso de que no se hayan utilizado los incrementos anteriores podrá revertirse el uso hotelero al residencial de viviendas.

2.- Las condiciones mínimas que han de reunir las instalaciones hoteleras para poder optar a los citados incrementos de parámetros son las siguientes:

a) En núcleos urbanos y zonas de ensanches:

- 14 m² techo / plaza hotelera.
- 8 m² de suelo / plaza hotelera.
- 5 m² de zonas ajardinadas / plaza hotelera.
- Superficie de aparcamientos en zonas no ocupadas por la edificación: 10% de la parcela como máximo.

b) En Urbanizaciones Residenciales:

- 14 m² de techo / plaza hotelera.
- 7,5 m² de suelo / plaza hotelera.
- Superficie de aparcamiento en zonas no ocupadas por la edificación: 10% de la parcela como máximo.

3.- El uso Hotelero, sólo se admite en edificio exclusivo.

4.- Para los establecimientos Hoteleros no se establece una razón de equivalencia entre el número máximo de viviendas permitidas, según la zona de ordenanza residencial asignada por el planeamiento a la parcela que se trate, con el número de unidades de alojamiento.

²¹⁶ En el punto 1 se modifica el segundo párrafo y se introducen dos últimos párrafos, en el punto 2 se modifica el primer párrafo y se introducen los puntos 3 y 4 conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

²¹⁷ Este párrafo del apartado 1 del artículo 261 se modificó conforme al contenido del Informe 3, art. 261.1, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU '86.

En cambio, para los apartamentos turísticos y cualquier otro establecimiento que se establezca reglamentariamente por la Ley del Turismo y que cuente con unidades de alojamiento independientes, se dispone una equivalencia de una vivienda por unidad de alojamiento, ya sean apartamentos, villas, chalés o inmuebles análogos.

Art. 262.- ²¹⁸Clasificación Turística.

En toda solicitud de licencia de obra para la construcción, ampliación o reforma de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la declaración responsable expresa por persona técnica competente de que el establecimiento proyectado reúne los requisitos previstos en la normativa aplicable para ostentar la determinada clasificación turística solicitada, la cual junto a la memoria justificativa e información planimétrica exigida, será remitida por este Ayuntamiento a la Delegación Provincial o Territorial de la Consejería competente en materia de Turismo para que informe sobre la adecuación a la normativa turística, de conformidad con lo establecido en el Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.

Art. 262.Bis.- ²¹⁹Condiciones de Uso.

Las condiciones de uso para ambas ordenanzas H son las siguientes:

1.- Uso dominante: Hotelero.

2.- Usos compatibles: En la ordenanza H1 serán los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 7, 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas y 11. En la H2 serán los permitidos por el Plan en la ordenanza correspondiente a la parcela en la que se implante. Con independencia de lo señalado en el art. 183, los usos indicados se podrán implantar en cualquier planta.

Asimismo, serán compatibles en la ordenanza H1 los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como actividades deportivas.

Estos usos compatibles independientes de los servicios propios de la actividad hotelera se limitarán a un 15% de la edificabilidad permitida en la parcela, debiendo implantarse en edificio exclusivo, permitiéndose no obstante la comunicación entre la zona hotelera y la destinada a usos compatibles.

²¹⁸ Artículo modificado conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

²¹⁹ Artículo introducido conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

CAPITULO 13.- O. S. ORDENACION SINGULAR

Art. 263.- Definición.

1.- Esta ordenanza regula el desarrollo de conjuntos edificatorios caracterizados por la libertad de composición y la diversidad de usos que en los mismos se implantan. La variedad tipológica y la distribución compleja de usos diversos pero compatibles, no permiten una zonificación pormenorizada de estos conjuntos, por lo que las "Ordenaciones Singulares" a que se refiere esta ordenanza o bien son existentes, en cuyo caso responden a un planeamiento o proyecto aprobado, o bien se propondrán en Planes Parciales o Especiales debiendo en tal caso atenerse a lo dispuesto en los artículos 264 y 265 de esta ordenanza.

Las ordenaciones incluidas en el primer supuesto se relacionan en el artículo 266 de esta ordenanza.

2.- Los Planes Parciales y Planes Especiales, salvo los que desarrollen los núcleos urbano y sus ensanches, podrán zonificar una parte del territorio por ellos abarcado con arreglo a los parámetros que regula la ordenanza "Ordenación Singular", y ello a pesar de que la ficha de características que pormenoriza para cada actuación las condiciones que establece el Plan General, no refiera expresamente entre las ordenanzas de aplicación la regulada en este capítulo.

Dado pues el carácter de ordenanza alternativa y compatible que se otorga a la zona "Ordenación Singular", la superficie que la misma ocupe habrá forzosamente de limitarse a una parte del conjunto planeado, no pudiendo sustituir a los que con carácter dominante el Plan General proponga para cada sector o ámbito de planeamiento especial.

Art. 264.- Condiciones de Edificación.

1.- Unidad mínima de Actuación.

La superficie mínima de parcela para la realización de una Ordenación Singular conforme a esta Ordenanza se fija en 25.000 m².

2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida para estas zonas, vendrá definida en cada caso por el Plan Parcial o Plan Especial que las desarrolle, no pudiendo exceder en ningún caso 1,00 m²t/m²s.

3.- Distribución de la superficie edificable.

La superficie edificable se dispondrá libremente siempre que se cumplan los parámetros fijados en esta ordenanza, debiendo no obstante presentarse, con carácter previo a la solicitud de licencias, un estudio de detalle extendido a todo el ámbito de la actuación con el fin de definir los aspectos siguientes:

- a) La ordenación de los volúmenes a edificar.
- b) Definición de alineaciones de fachada y rasantes de las edificaciones.
- c) Tratamiento de los espacios libres, diferenciando las zonas privadas, comunes y públicas.
- d) Estudio detallado de los accesos rodados y peatonales, aparcamientos públicos.

4.- Ocupación.

El porcentaje máximo de ocupación, vendrá definido en cada caso por el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente, no debiendo exceder en ningún caso de un 35% de la superficie de la parcela neta.

5.- Altura máxima.

La altura máxima permitida será la siguiente:

- a) PB+1 sobre el 25% de la superficie ocupada de la parcela.
- b) PB+2 sobre el 50% de la superficie ocupada de la parcela.
- c) PB+3 sobre el 25% de la superficie ocupada de la parcela.

6.- Distancia a linderos.

La distancia mínima a linderos públicos o privados será de 0,75 veces la altura mayor de la edificación, con un mínimo de 5 mts.

7.- Distancia entre edificios.

La distancia mínima entre edificaciones de una misma parcela será de vez y media la altura de la mayor con un mínimo de 6 mts.

8.- Aparcamientos.

La reserva mínima para aparcamientos de uso público en estas zonas será:

- 1 plaza por vivienda.
- 1 plaza por cada 4 plazas hoteleras.
- 1 plaza por cada 80 m² de superficie construida de comercios u oficinas.
- 1 plaza por cada 500 m² de suelo ocupado por zonas recreativas o deportivas.

Art. 265.- Condiciones de uso.

En relación con los usos pueden darse dos situaciones, según que el uso dominante sea el residencial o terciario.

En el primer caso, el uso dominante es el residencial de viviendas en edificaciones plurifamiliares o unifamiliares y el comunitario de alojamientos colectivos y hoteleros, siendo compatibles con éstos el uso terciario, comercial y de equipamientos, numerados del 7 al 16, ambos incluidos, así como el de zonas verdes y administración, enunciados en el Capítulo 6º "Regulación de Usos", artículo 183. Estos usos compatibles no podrán superar el 30% de la superficie total construida.

En el segundo caso, el uso dominante es el comercial y terciario siendo compatibles con éstos los usos residenciales de viviendas plurifamiliares y hoteleros en edificaciones independientes de las comerciales, así como los de industria en su categoría primera, y los de espacios libres, equipamiento y administración, numerados del 12 al 20, ambos incluidos, en la relación de Usos Pormenorizados referidos en el Capítulo 6º, artículo 183 de estas Normas.

Art. 266.- ²²⁰Relación de "Ordenaciones Singulares" (O.S) existentes incluidas en la calificación de este Plan General.

La normativa aplicable y régimen jurídico en los supuestos de obras de mejora, ampliación, etc., para cada una de las zonas calificadas O.S. por el P.G.O. se especifica en las fichas que se adjuntan.

OS-AN.1	Conjunto Hotelero "Fuentes del Rodeo".
OS-AN.2	Puerto Banús.
OS-AN.3	Conjunto Holiday.
OS-NG.1	Coral Beach-Hotel.
OS-NG.2	Viña del Marfil (zona centro).
OS-NG.3	Puente Romano.
OS-NG.4	Marbella Club.
OS-NG.5	Las Brisas Club.
OS-NG.6	Señorío de Marbella.
OS-MB.1	Puerto deportivo de Marbella.
OS-VB.1	Conjunto Cabopino.

²²⁰ Este artículo 266 ha sido redactado conforme al contenido del Anexo 2, art. 266, pág. 110 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Que a su vez provienen del Expediente de Cumplimiento, apartado segundo, punto 8º de la Resolución del Consejero de 03/06/86 que se cumplimenta.

OS (AN-1)

Corresponde a la ordenación de volúmenes que, incluida en el expediente de calificación hotelera, se desarrolle con la mayor precisión en el E.D. requerido.

- Parcela mínima: 3.000 m²s.
- Densidad máxima: 671 plazas hoteleras incluidas las del hotel existente (178 plazas).
- Edificabilidad bruta: 0,40 m²t/m²s.
- Ocupación máxima neta: 17,21% (aprobada en el expte. de calificación hotelera).
- Altura máxima: P.B.+3 (13,50 mts.)
- Separación a linderos públicos y privados: mayor de 0,75 H.
- Separación entre edificios: mayor de 1,5 H mayor
- Condiciones para la disposición del volumen edificable:
 - . Protección integral del arbolado existente.
 - . Longitud máxima de fachada = 20 mts.
 - . La longitud mayor del edificio deberá disponerse perpendicular al mar y a la C.N.-340
 - . Los edificios no dispondrán de patios interiores.
 - . Aparcamientos: 1 plaza/plaza hotelera.
- Usos: hotelero.

221 OS (AN-2)

Corresponde a la ordenación prevista a la Modificación de Elementos del P.G. de 1.968, en el Sector Puerto Banús aprobado definitivamente.

Dicha Modificación de Elementos determina en el ámbito de esta ordenanza OS tres zonas delimitadas en su correspondiente plano de zonificación:

- Benabolá N1
- Puerto Banús N2
- Puerto Banús N3

Normativa particular: Benabolá N1

Precisa la tramitación ante el Ayuntamiento de un Proyecto ordinario de obras complementarias de urbanización y Estudio de Detalle de acuerdo con la normativa de la M.E. y viario determinado en la misma.

- Parcela bruta: 18.000 m²s.
- Densidad: 1,5 viviendas/100 m² de suelo.
- Edificabilidad máxima: 2,6 m²t/m²s sobre parcela bruta.
- Ocupación:
 - en P.B. 55%
 - en P.1ª y 2ª 46%
 - en P.3ª 42%
 - en P.4ª 38%
 - en P.5ª 34%
 - ático 10%
- Alturas máximas:
 - . Respecto al paseo central: será de P.B. + 5 + ático (ático retranqueado 3,00 mts mínimo de la línea de fachada de la planta inferior).
 - . A calle Benabolá: se dispondrá P.B. + 4.
 - . En las fachadas Norte, Sur y Oeste (rotonda de acceso y paseo de la Escollera): la altura será P.B. + 3+ ático.
- Separación a lindero: pueden alinearse las plantas bajas a la alineación indicada en el plano de alineaciones de la M.E., pudiéndose disponer soportales y pasajes peatonales.
- Separación entre edificios: 2/3 H mayor del edificio.
- Condiciones para la disposición de los volúmenes de la edificación:
 - . No será posible disponer paramentos continuos de más de dos plantas, debiéndose realizar retranqueos (superiores a 3,00 mts.) de las plantas superiores respecto a las inferiores para conseguir un efecto de escalonamiento.
 - . No se permiten vuelos sobre las alineaciones de vía pública en el Paseo Central y en el de la Escollera. En la calle Benabolá se permiten vuelos inferiores a 1,50 mts., siempre que no sobrepasen el plano vertical que contenga la alineación exterior de la acera.
 - . Aparcamientos: 1 plaza / 100 m²t en el interior de la edificación.
- Usos: los previstos en la normativa general de la R.P.G.O.
 - . Sótano.
 - . P. baja; almacenes en la modalidad de almacenes auxiliares, oficina, comercial, hostelería, cultural, recreativo y establecimientos de ocio y esparcimiento. Dada la configuración especial de dicha zona, estos usos podrán implantarse o hacerse

221 Modificaciones introducidas en los apartados de usos conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

extensivos a la planta primera, en el caso de que se cumplimenten las condiciones específicas de insonorización requeridas por la legislación específica vigente para cada actividad.

. P. alta: residencial y oficina.

Normativa particular: Puerto Banús N2.

Esta zona se halla totalmente edificada y urbanizada y sus condiciones edificación son las físicamente ejecutadas, cuyas características fundamentales se indican en el siguiente cuadro de superficies y edificabilidades netas:

Casa	m² superficie	m²t	m²t/m²s	Alturas
A	1.142,15	2.139,66	1,87	P.B.+2
B C D	2.700,40	5.850,89	2,16	P.B.+3
G H I	3.184,50	8.388,00	2,63	P.B.+3
J K L M	3.510,00	10.573,16	3,01	P.B.+3
N	2.223,15	7.081,33	3,18	P.B.+3
O P Q	7.830,88	29.105,81	3,72	P.B.+6
R S T U	4.918,13	24.492,28	4,13	P.B.+6

- Usos: idem que para N1.

Normativa particular: Puerto Banús N3

Corresponde a la manzana V X Y Z.

- Parcela neta: 4.668,86 m²s.
- Densidad máxima: no se fija; la resultante de la aplicación de la normativa.
- Edificabilidad máxima: 4,05 m²t/m²s sobre parcela neta.
- Ocupación máxima: (se medirán sobre parcela neta).
 - . en P.B. 75%
 - . en P.1ª a 3ª 70%
 - . en P.4ª 55%
 - . en P.5ª 40%
 - . en P.6ª 25%
- Alturas máximas: P.B. + 6 (21,00 mts.).

Esta altura se irá escalonando de Oeste a Este (retranqueando mínimo 3,00 mts respecto de la alineación de la fachada de la planta inmediata inferior) hasta conseguir P.B. + 3, de forma que acuerde con las edificaciones contiguas preexistentes.

- Separación a linderos: idem que para N1.
- Separación entre edificios: 1/2 H mayor.
- Condiciones para la disposición de los volúmenes de la edificación.
 - . No se permiten vuelos cerrados. Se permiten vuelos abiertos con defensas de características diáfanas (balcones de ménsula inferior a 0,60 mts.).
 - . Aparcamientos: 1 plaza / 100 m²t dentro de la edificación.
- Usos: idem que para N1.

OS (AN-3)

La ordenanza OS (AN-3) corresponde a la ordenación y parcelación prevista en el Expediente de infraestructura del Complejo Hotelero, tramitado con arreglo a lo preceptuado en el Decreto 3.787/1.970.

Las nuevas edificaciones no podrán superar la altura de PB+3 en cuyo caso podrá incrementarse la ocupación del suelo pero manteniendo la separación a linderos mínima de 1/2 de la altura.

²²²La ordenación corresponde al E.D. en trámite.

Los parámetros que definen esta OS serán los que se determinen en el Estudio de Detalle que, en desarrollo del polígono PA-AN-22, se redacte con arreglo a las siguientes ordenanzas reguladoras.

Ordenanzas Reguladoras:

PARCELA A:

Superficie: 12.220 m²s.

Parcela mínima: 3.000 m²s.

Índice edificabilidad: 0,52 m²t/m²s

Ocupación máxima: 30%

Altura máxima: PB + 3

Separación a linderos: 1/2 altura máxima.

Separación entre edificios: 1/2 altura máxima.

Usos permitidos: Hotelero.

Reserva Aparcamiento: 1/4 habitaciones - 30 plazas.

PARCELA B:

Superficie: 5.220 m²s.

Parcela mínima: 3.000 m²s.

Índice edificabilidad: 0,74 m²t/m²s

Ocupación máxima: 30%

Altura máxima: PB + 3

Separación a linderos: 1/2 altura máxima.

Separación entre edificios: 1/2 altura máxima.

Usos permitidos: Hotelero.

Reserva Aparcamiento: 1/4 habitaciones - 33 plazas.

PARCELA C:

Superficie: 2.400 m²s.

Parcela mínima: 1.000 m²s.

Índice edificabilidad: 1,58 m²t/m²s

Ocupación máxima: 40%

Altura máxima: PB + 3

Separación a linderos: 1/2 altura máxima.

Separación entre edificios: 1/2 altura máxima.

²²² Este párrafo y el siguiente de la OS-AN-3 se han redactado conforme a la Fe de erratas nº 1 del Expediente de Cumplimiento, A.D. 12/03/90.

Usos permitidos: Hotelero.

Reserva Aparcamiento: 1/4 habitaciones - 13 plazas.

PARCELA D:

Superficie: 5.995 m²s.

Parcela mínima: 3.000 m²s.

Índice edificabilidad: 0,67 m²t/m²s

Ocupación máxima: 40%

Altura máxima: PB + 3

Separación a linderos: 1/2 altura máxima.

Separación entre edificios: 1/2 altura máxima.

Usos permitidos: Hotelero.

Reserva Aparcamiento: 1/4 habitaciones - 42 plazas.

PARCELA E:

Superficie: 2.380 m²s.

Parcela mínima: 400 m²s.

Índice edificabilidad: 1,98 m²t/m²s

Ocupación máxima: 50%

Altura máxima: PB + 1 + Ático.

Separación a linderos: 1/2 altura máxima.

Separación entre edificios: 1/2 altura máxima.

Usos permitidos: Comercial.

Reserva Aparcamiento: 1/80 m². - 29 plazas

PARCELA F:

Superficie: 32.149 m²s.

Parcela mínima: 3.000 m²s.

Índice edificabilidad: 0,57 m²t/m²s

Ocupación máxima: 40%

Altura máxima: PB + 3

Separación a linderos: 1/2 altura máxima.

Separación entre edificios: 1/2 altura máxima.

Usos permitidos: Hotelero.

Reserva Aparcamiento: 1/Apto. - 319 plazas.

PARCELA G:

Superficie: 381 m²s.

Parcela mínima: la misma.

Índice edificabilidad: 0,50 m²t/m²s

Ocupación máxima: 40%

Altura máxima: PB + 1

Separación a linderos: 1/2 altura máxima.

Separación entre edificios: 1/2 altura máxima.

Usos permitidos: Comercial.

Reserva Aparcamiento: 2 plazas.

PARCELA H:

Superficie: 8.600 m²s.

Parcela mínima: 3.000 m²s.

Índice edificabilidad: 0,76 m²t/m²s

Ocupación máxima: 50%

Altura máxima: PB + 1

Separación a linderos: 1/2 altura máxima.

Separación entre edificios: 1/2 altura máxima.

Usos permitidos: Comercial.

Reserva Aparcamiento: 1/80 m²t. - 86 plazas.

DOCUMENTO INTERNO

OS (NG-1)

Corresponde a la ordenación propuesta en la M.E.

- Parcela bruta: 36.160 m²s.
- Densidad: nº máximo viviendas 127 viv. s/ficha, equivalente a 500 plazas hoteleras.
- Edificabilidad bruta: 0,5 m²t/m²s.
- Ocupación máxima: 25%
- Altura máxima: P.B. + 3
- Separación a linderos públicos y privados: mayor de 3/4 H (mínimo 3,00 mts.)
- Separación entre edificios: mayor que 1,5 H mayor o semisuma de alturas.

Al bloque del hotel no se podrá edif. a menos de 30 mts en sentido paralelo a C.N.-340.

- Otras condiciones de edificación: no se fijan.
- Aparcamientos: 1 plaza/plaza hotelera.

La Edificación no podrá ocupar la zona de 20 mts desde la L.M.T. (deberá justificarse el deslinde con la Z.M.T.)

- Usos: hotelero.

OS (NG-2)

Recoge la ordenación de volúmenes existente tal y como se detalla en el Expediente de Adaptación de presentado y en el que se determinan dos zonas:

Zona residencial de viviendas unifamiliares:

- Superficie: 51.800 m².
- Parcela mínima: 500 m².
- Densidad máxima: la existente.
- Edificabilidad máxima: 7.883,26 m²t. La existente (0,152 m²t/m²s.)
- Edificaciones realizadas:

Usos	Ocupac. (m ² s)	Edific. (m ² t)
V. unif. resid. Seguridad	270,75	243,75
	855,70	799,90
V. unif. resid. Séquito	314,50	293,53
	673,65	975,65
	283,50	254,60
	408,85	520,29
	275,05	239,91
	184,10	171,73
	349,50	326,20
Edf.complement.control segur.	155,60	165,97
V. unif. palacio Mar-Mar	2.357,61	2.880,30
V. unif. palacio Séquito	564,00	526,40
V. unif. palacio garaje y of.	568,32	485,03
	7.261,32 m ² s	7.883,26 m ² t

- Ocupación máxima: 7.261,13 m²s. la existente (14%).
- Altura máxima: P. B. + 1 (7,5 mts.).
- Separación a linderos públicos y privados: mayor de 1/3 H (mínimo 3,00 mts.).
- Separación entre edificios: mayor de 1,5 H mayor.
- Otras condiciones de edif.: no se fijan.
- Usos: residencial.

Zona residencial para palacio:

- Parcela mínima: 13.238 m²s.
- Densidad: una vivienda familiar (palacio).
- Edificabilidad máxima: 2.303,76 m²t. (0,714 m²t/m²s). La zona verde privada no tendrá edificabilidad.
- Ocupación máxima: 725,44 m²s (5,48%).
- Alturas máximas: P.B. + 2 (15 mts.), 5 mts /planta.
- Separación a linderos públicos y privados: mayor que 0,75 H (mínimo 5,000 mts.)
- Separación entre edificios: 1,5 H mayor.
- Otras condiciones de edificación: no se fijan.
- Uso: residencial en viviendas familiar (palacio).

OS (NG-3)

La ordenanza recoge la ordenación propuesta en la Modificación de Elementos del P.G.O. de Marbella de mayo de 1.983, aprobado definitivamente. Dicha ordenación tiene el carácter de conjunto hotelero. Protección del arbolado y mantenimiento del acceso público a la playa. Deberá justificarse deslinde de la Z.M.T.

- Zona Puente Romano I:
 - . Superficie: 24.988 m².
 - . Volumen máximo: (0,5 m²/m²)
 - . Ocupación máxima: 30%
 - . Densidad máxima: 504 plazas hoteleras.
- Zona Puente Romano II:
 - . Superficie: 18.680 m².
 - . Volumen máximo: 0,5 m²/m²
 - . Ocupación máxima: 30%
 - . Densidad máxima: 260 plazas hoteleras.
- Zona Puente Romano:
 - . Superficie: 9.099,66 m².
 - . Volumen máximo: (0,5 m²/m²)
 - . Ocupación máxima: 30%
 - . Densidad máxima: 39 apartamentos hoteleros.
- Alturas: P.B. + 2
- Separación a linderos: 3/4 H / mínimo 3,00 mts).
- Separación entre bloques: 1 1/2 H (mínimo 3,00 mts.)
- Longitud máxima de edificación: 20 mts.
- Usos: hotelero.

OS (NG-4)

Recoge la ordenación propuesta en la M. E.

- Parcela bruta: 42.144,45 m².
- Densidad máxima: 100 m²t/ vivienda.
- Edificabilidad bruta: 0,33 m²t/m²s.
- Ocupación: 30%
- Alturas: P.B. + 2 (9,00 mts.). Teniendo en cuenta que la planta 2ª será inferior al 5% de la superficie construida del conjunto.
- Separación a linderos:

Las que se reflejan en el plano "D" de Alineaciones de la edificación futura de la M.E.

En caso de que las alineaciones previstas sufriesen modificaciones de importancia, se tramitará el correspondiente E.D. puntual.

- Las separaciones mínimas al elemento viario interno, con servidumbre de paso entre CN-340 y la playa, será de 1,5 mts mínimo.
- Las separaciones mínimas entre edificios: las que se reflejan en el plano "D" de Alineaciones de la edificación futura de la M.E.
- Ordenanzas generales de la edificación:
 - . Protección integral del arbolado existente.
 - . Longitud máxima de la edificación: será de 20 mts.
 - . Aparcamientos: 1 plaza/habitación hotelera. 20 plazas públicas al final del acceso a la playa.
- Usos: hotelero.

OS (NG-5)

Recoge la ordenanza existente:

- Parcela bruta: 35.450 m².
- Densidad máxima: (10 viv/Ha.)
- Edificabilidad bruta: (0,165 m²t/m²s).
- Ocupación máxima: 16,5%
- Altura máxima: P.B. + 1 (7,5 mts.).
- Separación a linderos públicos: mayor que H (mínimo 3,00 mts.).
- Separación a linderos privados: mayor que H/2 (mínimo 3,00 mts.).
- Separación entre edificios: mayor que H del mayor (mínimo 3,00 mts.).
- Otras condiciones de edificación: protección integral del arbolado.
- Usos: viviendas unifamiliares o bifamiliares.

DOCUMENTO INTERNO

OS (NG-6)

Corresponde a la ordenación prevista en el Convenio suscrito entre Promotor y Ayuntamiento en Febrero de 1.984.

- Parcela bruta: 40.500 m²s.
 - . Afectada por el Convenio: 33.225,86 m²s.
 - . Resto de la parcela bruta. 7.274,14 m²s.
- Densidad máxima: 200 viviendas s/Convenio + 51 viviendas construidas con anterioridad al Convenio = 251 viviendas.
- Edificabilidad máxima: 22.073 m²t total.
 - . 4.323 m²t de edificación construida anterior al Convenio.
 - . 17.250 m²t residencial s/Convenio.
 - . 500 m²t para club social privado y uso público s/Convenio.
- Ocupación máxima: 25%.
- Altura máxima: P.B. + 3 (13,5 mts.).
- Separación a linderos mínimo:
 - . Privados: 0,75 H (mínimo 5,00 mts.).
 - . Públicos: 0,50 H (mínimo 5,00 mts.).
- Separación entre edificios mínimo: 1,5 H. del mayor.
- Condiciones de aprovechamiento bajo cubierta: Las de la R.P.G.O. con las siguientes limitaciones de edificabilidad:
 - . 15% de P.B.
 - . 20% de P. inmediatamente inferior.
- Usos: residencial y hotelero.
- Aparcamientos: los de la normativa general de la R.P.G.O.

223OS (MB-1)

La ordenanza recoge las edificaciones y usos existentes, diferenciando tres ámbitos:

La edificación situada frente al acceso al puerto, realizada al amparo de la O.M. del Ministerio de Obras Públicas de 30 de marzo de 1983, con los siguientes usos y características:

Uso: instalaciones deportivas y sociales del Club Marítimo. Locales comerciales en planta baja. Apartamentos en planta 1ª, 2ª y 3ª.

Altura: Planta baja + 3 plantas.

Ocupación en planta: 1.460 m².

La edificación aislada situada en el extremo S.W. del Puerto, construida de acuerdo con la autorización dada por O.M. del Ministerio de Obras Públicas de 15 de febrero de 1979, con los siguientes usos y características:

Destino: almacenamiento de embarcaciones, talleres de reparación, exposición y oficinas.

Altura: 10 metros.

Ocupación en planta: 36 x 24 = 864 m².

Y la edificación comercial con una altura máxima de planta baja.

OS (VB-1)

La ordenanza correspondiente a la ordenación existente compuesta por bloques adosados de alturas que oscilan entre 2 y 7 plantas, formando plazas y pasajes peatonales públicos donde se ubican los comercios y servicios.

Para nuevas edificaciones, reformas o ampliaciones, la altura máxima absoluta será de P.B. + 3, e irán precedidas de E. D.

- Parcela bruta: 36.835 m².
- Edificabilidad máxima: 1 m²/m².
- Ocupación máxima: 45%.
- Alturas máximas: P.B. + 3.
- Separación a linderos: el retranqueo entre las fachadas de los bloques y la red viaria, será como mínimo la mitad de su altura.

El retranqueo de cualquier punto de los bloques con los linderos de la fachada, será como mínimo la mitad de su altura. Únicamente se admitirá prescindir del retranqueo al lindero, cuando la construcción vaya adosada a otra parcela contigua, que esté prevista en la ordenación y todos los paramentos al descubierto han de quedar con la misma calidad que las fachadas.

En este caso será preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación por parte del propietario del predio colindante, de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada.

- Separación de bloques: las separaciones de bloques se medirán siempre sobre la perpendicular a las fachadas en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques será igual a la semisuma de la altura de ambos. Si los bloques no estuvieran enfrentados en su totalidad, es decir, cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre las fachadas o fachada de otros, tengan en planta una longitud inferior a los 12,00 mts, la separación entre ellos será por lo menos, la mitad de la altura del mayor.

- Condiciones para la disposición de los volúmenes edificables: longitud máxima de edif. 40 mts.
- Usos: viviendas plurifamiliares.
- Usos compatibles: comercial y servicios.
- Aparcamientos: los de la normativa de la R.P.G.O.

TÍTULO VII: NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES SOBRE EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 267.- Definición y ámbito.

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Programado, (en anagrama URP), los terrenos cuya urbanización se prevé en el Programa de Actuación.

Su delimitación se expresa en el plano A "Clasificación del suelo y Sistemas" y en el plano E "Calificación del Suelo" conteniendo además este último plano la definición de los usos globales, y aisladamente pormenorizados, de los terrenos comprendidos en esta categoría de suelo.

Art. 268.- Determinaciones.

1.- El Plan General regula el suelo urbanizable programado y su desarrollo a través de planes parciales mediante su sujeción a las disposiciones de carácter general contenidas en estas Normas Urbanísticas y su sometimiento a los de carácter específico establecidos en este Título, en las fichas de características de los sectores de planeamiento y en los planos señalados en el artículo precedente.

2.- La regulación específica del suelo urbanizable programado se contrae a las siguientes determinaciones:

a) División y delimitación de los terrenos comprendidos en esta categoría de suelo en sectores de planeamiento y ello en concordancia con los criterios establecidos en la legislación urbanística. Cada sector de planeamiento parcial delimitado en el Plan General habrá de ser objeto de un plan parcial cuya ejecución se realizará en uno o varios polígonos.

La descripción y enumeración de los sectores de planeamiento se ha llevado a efecto dividiendo el territorio en zonas geográficas de tal modo que resulta la siguiente simbología: S.P: San Pedro, AN: El Ángel, NG: Nagueles, MA: Marbella, RR: Río Real, AL: Alicata y VB: Víbora.

b) Asignación de usos globales y fijación de la intensidad de los mismos. En supuestos aislados sobre determinados sectores de planeamiento parcial se establecen usos pormenorizados en la forma y con las características indicadas en el artículo 15.2d de estas normas.

c) Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y edificación a través de la asignación a cada sector de las ordenanzas de aplicación de entre las zonas y subzonas reguladas en el Título precedente.

d) Señalamiento de los estándares y superficies propios de los suelos para equipamientos, dotaciones y servicios.

e) Localización y trazado preferente en algunos sectores de planeamiento de elementos del sistema viario de carácter primario y secundario y de ciertos espacios de áreas libres o de equipamientos en la forma que resulta del plano B "Calificación del Suelo".

f) Descripción, cuando es el caso, de los sistemas Generales vinculados al desarrollo de cada sector.

g) Fijación del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado y el aprovechamiento de todos los sectores de planeamiento, previsión que se efectúa para cada cuatrienio.

h) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios expresados en los planos IJ Infraestructura de Servicios, así como criterios y reglas para la determinación e implantación de los indicados servicios en el ámbito del sector de que se trate, según contemplan los Capítulos correspondientes de las normas técnicas de urbanización.

3.- El desarrollo pormenorizado para cada sector de planeamiento de las determinaciones señaladas en el número anterior y demás que resulten de este Capítulo se efectúan mediante la formulación de una ficha de características reguladora de las indicadas condiciones y que del mismo modo que estas disposiciones tiene carácter normativo.

Art. 269.- Zonificación de usos globales e intensidad.

Este Plan General establece para el suelo urbanizable programado como usos globales el de vivienda, el industrial y el comercial, dichos usos, en función de la intensidad de aprovechamiento atribuida por el Plan y por su grado de interrelación, admiten los siguientes tipos de zonificación:

1.- Desarrollo en uso de vivienda:

a) Sectores de desarrollo turístico:

- tipo 1: Edificabilidad: 0,15 m²t/m²s. Número máximo viviendas: 7.
- tipo 2: Edificabilidad: 0,225 m²t/m²s. Número máximo viviendas: 15.
- tipo 3: Edificabilidad: 0,33 m²t/m²s. Número máximo viviendas: de 20 a 30.

b) Sectores de desarrollo urbano de ensanche.

- tipo 1: Edificabilidad: 0,60 m²t/m²s. Número máximo viviendas: 50
- tipo 2: Edificabilidad: 0,80 m²t/m²s. Número máximo viviendas: 60.

c) ²²⁴Sectores de desarrollo mixto: turístico y de ensanche:

- Tipo único: Edificabilidad: 0,25 a 0,33 m²t /m²s. Número máximo viviendas: de 20 a 30 viv/Ha.

2.- Desarrollo en uso industrial:

- Tipo único: Edificabilidad: 0,75 m²t/m²s.

3.- Desarrollo en uso industrial y comercial.

- Tipo único: Edificabilidad: 0,66 m²t/m²s.

Art. 270.- Regulación de la Ordenación y Edificación.

1.- De conformidad con los usos globales anteriormente definidos y en atención a la intensidad de su aprovechamiento el Plan General determina la ordenanza u ordenanzas de aplicación con sus correspondientes subzonas, para los distintos ámbitos territoriales que constituyen los sectores de planeamiento. De este modo el Plan Parcial que desarrolle un sector de planeamiento regulará su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las previsiones a tal fin establecidas en el Plan, normas positivas y particularmente en la ficha de características correspondiente.

2.- Cuando un sector de planeamiento pueda ser ordenado bajo distintos tipos de ordenanzas o de subzonas de la misma ordenanza por permitirlo expresamente el Plan General, habrá de establecer, dentro del territorio planeado, una precisa delimitación del ámbito de aplicación de cada ordenanza y de las correspondientes subzonas.

3.- La ordenanza u ordenanzas propuestas con sus correspondientes subzonas tiene el carácter de aprovechamiento máximo, quiere ello indicar que el Plan Parcial opera con libertad al regular la ordenación de la superficie planeada, eligiendo, dentro de la ordenanza propuesta, las subzonas más restrictivas o de menor intensidad de uso. A estos efectos, tienen la consideración de subzonas más restrictivas en la ordenanza o zona unifamiliar exenta y adosada, las de parcela mínima de superior tamaño, en las restantes ordenanzas o zonas aquellas en las que los parámetros de altura y edificabilidad tenga un menor valor.

4.- En todo caso, tanto si el Plan Parcial acomoda su ordenación y edificación a las ordenanzas propuestas en el Plan General (zona y subzona) o regula aquella eligiendo subzonas de menor intensidad de uso conforme a lo definido en el número anterior, será obligatorio el respeto y el cumplimiento del valor de todos y cada uno de los parámetros definidores de dicha ordenanza (zona y subzona) según vienen estos regulados en el Título VI de estas Normas Urbanísticas. Los Planes Parciales no podrán zonificar el territorio planeado proponiendo ordenanzas (zonas o subzonas) no contemplados en el Título citado.

5.- Los Planes Parciales que desarrollen sectores de Planeamiento de uso de vivienda de modalidad turística comprendidos en el número 1. a) del artículo 269 podrán, aún cuando la ficha de características no lo mencione expresamente, zonificar parte de la superficie planeada con arreglo a la ordenanza "Ordenación Singular".

6.- ²²⁵En los casos en que la ficha urbanística del sector proponga para su desarrollo la ordenanza unifamiliar adosada, referida a las subzonas UA-2 y UA-3 y siempre justificado en una mejor adaptación de

²²⁴ Este apartado 1.c) del artículo 269 se ha modificado conforme al contenido del Informe 3, art. 269.c), pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU '86.

la tipología a las condiciones topográficas o ambientales del terreno, podrá esta ser sustituida en el desarrollo del Plan Parcial por la ordenanza de Poblado Mediterráneo, subzonas PM-2 y PM-3, respectivamente.

Dado pues el carácter de ordenanza alternativa y compatible que se otorga, la superficie que la misma ocupe habrá forzosamente de limitarse a una parte del conjunto planeado, no pudiendo sustituir a las que con carácter dominante el Plan General proponga para cada sector o ámbito de planeamiento especial.

Art. 271.- Edificabilidad y usos.

Las fichas reguladoras de los sectores de planeamiento indican el aprovechamiento de dichos ámbitos al expresar la edificabilidad bruta y la superficie de los mismos, así como la densidad máxima de viviendas en los supuestos donde este uso global tiene carácter de dominante. El dato así obtenido refiere el aprovechamiento del suelo que podrá destinarse a los usos dominantes y compatibles en el sector de planeamiento, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquél en la magnitud que con carácter general regula el artículo 90 de estas Normas.

Los equipamientos de carácter privado que pudieran planearse y ejecutarse en el sector de planeamiento de que se trate, al contrario que el equipamiento público, consumen aprovechamiento de la edificabilidad bruta total de la que fuera susceptible el referido sector.

Art. 272.- ²²⁶Vialidad y aparcamientos.

Corresponde al Plan Parcial la definición exacta de las características técnicas del viario local de conformidad con las condiciones de trazado, diseño y pavimentación regulados en "Normas Técnicas de Urbanización".

Del mismo modo en los sectores de planeamiento parcial deberá preverse el número de plazas de aparcamientos y con las condiciones de diseño que se establecen en el artículo 197 y ss. de estas Normas.

El Plan Parcial que se formule en sectores de planeamiento en los que el Plan General haya definido el viario primario según resulta de los planos correspondientes vendrá obligado a respetar su trazado y conexiones, con las tolerancias indicadas en el artículo 71 de estas normas. En cuanto al viario secundario que el Plan General haya definido en algunos sectores de planeamiento parcial se estará a lo dispuesto en el artículo 15.2.d de estas Normas Urbanísticas.

El citado instrumento de planeamiento contemplará además las siguientes determinaciones:

- a) Definición de las alineaciones de la red viaria y de las edificaciones.
- b) Obligación de dotar de acceso rodado a todas las edificaciones o a la zona ajardinada a cuyo frente de aquella.
- c) Prohibición de trazar calles terminadas en fondo de saco en los sectores de planeamiento correspondientes al ensanche de los núcleos.
- d) Se evitarán en la medida de lo posible, la existencia de codos en el trazado viario, debiendo formar éste una trama con salidas en las dos direcciones longitudinal y transversal.

Art. 273.- Reserva de áreas libres y equipamientos públicos.

1.- La ficha de características de los distintos sectores de planeamiento determinan las superficies para áreas libres y equipamientos públicos que serán de cesión obligatoria y gratuita. De no establecerse esta previsión o de ser de inferior cuantía a las reservas derivadas de la aplicación del anexo del Reglamento de Planeamiento, prevalecerán estos últimos con carácter de mínimo absoluto.

²²⁷No obstante, los planes parciales que se formulen sobre sectores de planeamiento comprendidos en los tipos 1.a y 1.c del artículo 269 de estas Normas, vendrán obligados a prever entre sus determinaciones y a

²²⁵ Apartado 6º introducido conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

²²⁶ Modificaciones introducidas en el párrafo 3º conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

²²⁷ Este último párrafo del apartado 1 del artículo 273 se ha modificado conforme al contenido del Informe 3, art. 273.1, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU '86.

ceder con carácter obligatorio y gratuito una superficie igual al 20 por 100 de la extensión total del mismo con destino a sistema local de áreas libres.

2.- La localización de los suelos de reserva para espacios libres y equipamientos que se establece en el plano B "Calificación del Suelo" para algunos sectores de planeamiento parcial, tiene carácter indicativo conforme a lo establecido en el artículo 15.2.d de las presentes Normas.

3.- El diseño y el tratamiento definitivo de los suelos para reservas de equipamiento público y áreas libres habrá de acomodarse a las condiciones reguladas en el Capítulo correspondiente de las "Normas Técnicas de Urbanización".

Art. 274.- Características mínimas de los servicios.

El trazado, características y diseño de las redes comprendidas en este artículo se acomodará a lo previsto en las Normas Técnicas de Urbanización y a los pliegos de condiciones técnicas que el Ayuntamiento de Marbella pudiera implantar como desarrollo y cumplimiento de aquellos.

Art. 275.- Aprovechamiento medio.

El Plan General determina para esta clase de Suelo el aprovechamiento de cada sector y el medio de suelo urbanizable programado, pero no adscribe a cada sector, en función de exceso, un elemento particular o parte del mismo de sistema general.

La adscripción de suelos de sistemas generales a los sectores de planeamiento con exceso respecto al medio será competencia municipal, previo los trámites señalados en estas Normas, con respecto de los siguientes criterios, cuyo orden de prelación expresa igualmente el grado de preferencia con que se dictan:

1.- Los suelos de sistema general enclavados en sectores de planeamiento se compensarán preferentemente con dichos sectores.

2.- Los sistemas generales ubicados en colindancia con sectores de planeamiento se compensarán preferentemente con los que colinden.

3.- La compensación se producirá en todo caso dentro de las propias áreas geográficas definidas al inicio de este Capítulo donde se ubiquen los sistemas generales.

4.- Excepcionalmente y por necesidades de gestión urbanística el propietario de suelo de sistema general podrá ser compensado en suelo de otras áreas geográficas de características similares al suelo que detenta o con el que limita.

Art. 276.- ²²⁸Obligatoriedad de determinadas obras de conexión.

En los casos en que el sector, a cuya urbanización se quiera proceder, quede alejado de las redes municipales viarias o de servicios, o de los Sistemas Generales a los que deban acometer sus infraestructuras, por quedar separados de ellos por sectores aún no desarrollados y/o ejecutados, el Plan Parcial deberá garantizar, mediante el aval correspondiente al 100% de las obras, la ejecución a costa del sector, de los siguientes servicios mínimos:

1.- Vial de acceso de 14 m. de anchura como mínimo, de acuerdo a las condiciones establecidas en el apartado c del artículo 106, cuyo diseño se acomodará a las secciones tipo definidas en este Plan, desde el sector hasta la carretera o vía a la que esté prevista la conexión.

2.- Colector general de saneamiento, tubería principal de abastecimiento, distribución en B.T. de energía eléctrica, etc. desde el sector hasta las conexiones a las redes previstas, calculadas para el límite de saturación de todos los sectores a los que vaya a dar servicio en el futuro.

Esta es una obligación general para todos los sectores, con independencia de su localización.

3.- Carril bici cuya anchura se ajustará a las condiciones establecidas en el punto 5 del artículo 106, cuyo diseño se acomodará a las secciones tipo definidas en el Plan Director de Bicicleta Municipal, desde el sector hasta el carril bici en el que esté prevista la conexión.

Art. 277.- Programación.

²²⁸ Se modifica el apartado 1º y se introduce un nuevo párrafo 3º conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

En atención a las condiciones urbanísticas y la localización de cada sector y a la estructura de crecimiento urbano propuesto por el Plan, el Programa de Actuación señala las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el suelo urbanizable programado. En las fichas de características de cada sector de planeamiento se especifica la inclusión de dicho sector en el primer o segundo cuatrienio.

Art. 278.- Plan de Etapas.

El plan parcial establecerá un plan de etapas para la realización de las obras de urbanización que se ajustará en cuanto a su contenido a lo dispuesto en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento y en cuanto a plazos a lo regulado en el artículo 16 de estas Normas.

DOCUMENTO INTERNO

CAPÍTULO 2.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN RÉGIMEN TRANSITORIO

Art. 279.- ²²⁹Definición.

Este Plan General, al amparo de lo dispuesto en el artículo 19.3 del Reglamento de Planeamiento, clasifica como suelo urbanizable programado en régimen transitorio, aquellos terrenos que, provenientes de Plan Parcial de Ordenación aprobado y vigente, se encuentran bien en estado de ejecución material y física de sus determinaciones, bien al inicio del proceso de ejecución, con arreglo en todo caso a los plazos estipulados en el pertinente Plan de Etapas, siendo, además, su ordenación y programación adecuados a la estructura y modelo territorial adoptado por este Plan.

Sus delimitaciones se expresan en idénticos planos que el suelo urbanizable programado, diferenciándose de los mismos por la previsión del signo T.

Art. 280.- Determinaciones sobre el suelo en régimen transitorio.

1.- La adecuación de los instrumentos de planeamiento, de los que trae causa el régimen transitorio, a la estructura y modelo territorial del Plan General, si es sin perjuicio de las alteraciones de calificación y ordenación interna que se impone a dichos ámbitos. A tal efecto se establecen las siguientes determinaciones:

a) Fijación del aprovechamiento del sector y densidad máxima que se corresponden con los valores que tales parámetros tuviesen reconocidos en el Plan Parcial correspondiente.

b) Asignación de usos globales en concordancia con las determinaciones de este tipo contenidas en el Plan Parcial. Excepcionalmente, para algún sector en régimen transitorio, las determinaciones de este Plan General tienen el grado de precisión suficiente como si de suelo urbano se tratara.

En supuestos también aislados se zonifican usos pormenorizados en la forma y con las características indicadas en el artículo 15.2.d de estas Normas.

c) Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y edificación a través de la asignación a cada sector de las ordenanzas de aplicación de entre las zonas y subzonas reguladas en el título precedente.

d) Señalamiento de los estándares y superficies de suelo destinados a equipamientos, dotaciones y servicios.

e) Localización y trazado preferente, para algunos sectores de planeamiento, en régimen transitorio, de elementos del sistema viario de carácter primario y secundario y de ciertos espacios de áreas libres o de equipamientos en la forma que resulta del plano E, "Calificación".

f) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios expresados en los planos I y J "Infraestructuras", así como criterios y reglas para la determinación e implantación de los indicados servicios en el ámbito del sector de que se trate, según contemplan los capítulos correspondientes de las Normas Técnicas de Urbanización.

2.- El desarrollo pormenorizado para cada sector de planeamiento en régimen transitorio de las determinaciones señaladas en el número anterior y demás que resulten de este capítulo, se efectúa mediante la formulación de una ficha de características reguladoras de las indicadas condiciones que, del mismo modo que estas disposiciones, tienen carácter normativo.

Art. 281.- ²³⁰Régimen Jurídico.

1.- La clasificación como suelo urbanizable programado en régimen transitorio no exonera del cumplimiento de obligaciones y cargas derivadas del planeamiento parcial aprobado o impuestas en el acuerdo aprobatorio, que no resulten expresamente mencionados entre las determinaciones de este Plan General sobre el ámbito de que se trate, salvo que las mismas resulten incompatibles con tales previsiones.

²²⁹ Este artículo 279 ha sido redactado conforme al contenido del Anexo 2, art. 279, pág. 115 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Que a su vez provienen del Expediente de Cumplimiento, apartado cuarto, punto 5º de la Resolución del Consejero de 03/06/86 que se cumplimenta.

²³⁰ Este artículo 281 ha sido redactado conforme al contenido del Anexo 2, art. 281, pág. 116 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Que a su vez provienen del Expediente de Cumplimiento, apartado cuarto, punto 5º de la Resolución del Consejero de 03/06/86 que se cumplimenta.

2.- Dichos suelos quedan sometidos a todos los efectos al régimen jurídico propio del suelo urbanizable programado establecido en el ordenamiento urbanístico y a la normativa de este Plan General, a excepción de las cesiones de suelo y aprovechamiento derivadas del Instituto del Aprovechamiento Medio, que no le es de aplicación.

3.- Los sectores de planeamiento así clasificados quedan igualmente sujetos a la ordenación, calificación y usos previstos en este Plan General, así como a efectuar las cesiones para suelos de reservas incluido el 10% de su aprovechamiento propio a favor del Municipio o entidad urbanística actuante, de conformidad con las previsiones de las fichas de características correspondientes.

4.- Los sectores de planeamiento parcial clasificados dentro de régimen urbanizable transitorio, con arreglo a las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación del Plan General, quedan adscritos a los efectos de su desarrollo y ejecución en la primera etapa cuatrienal de las dos que componen el Programa.

5.- El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el número anterior, dará lugar, en la revisión cuatrienal del Programa de Actuación, a la pérdida de su condición de suelo urbanizable transitorio y su sometimiento al régimen general y uniforme del suelo urbanizable, y ello, a través de un expediente de modificación del Plan General.

6.- En orden a la adecuación de los sectores de planeamiento comprendidos en los suelos considerados como urbanizable transitorio de la ordenación resultante del Plan General, éste último, a través de las fichas reguladoras de cada actuación, establece dos vías para producir tal adaptación: la tramitación de un Estudio de Detalle y la formulación de un expediente de modificación del Plan Parcial de que se trate.

Se exige Estudio de Detalle en los sectores de planeamiento en los que, habiéndose respetado su ordenación y zonificación, precisan una adecuación de sus ordenanzas de edificación a las establecidas por este Plan General.

Por contra, precede modificar y adaptar el Plan Parcial precedente cuando el Plan General altera la ordenación y zonificación establecida en aquellos instrumentos de planeamiento.

TÍTULO VIII: NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 282.- Definición.

Se clasifican como suelo urbanizable no programado aquellos terrenos no contemplados en las previsiones del programa que el Plan General declara aptos, en principio, para ser urbanizados y que podrán ser objeto de urbanización mediante la formulación de Programas de Actuación Urbanística y, en desarrollo de los mismos, de Planes Parciales de Ordenación.

La delimitación de estos suelos se contiene en el plano "A" "Clasificación".

Art. 283.- Sujeción al Plan Parcial.

En la formación de los Programas de Actuación Urbanística deberán tenerse en cuenta tanto las previsiones contempladas en este capítulo, como a las restantes determinaciones de este Plan sobre sistemas, normas generales de protección o de cualquier otra índole que afecte a esta categoría de suelo.

²³¹El suelo urbanizable no programado (URNP) podrá programarse mediante la formulación de un Programa de Actuación Urbanística (PAU) ó mediante la Revisión del Programa de Actuación del Plan General que deberá llevarse a cabo al finalizar el primer cuatrienio de vigencia del Plan.

Las condiciones objetivas para la programación de esta clase de suelo son las siguientes:

a) En suelo urbanizable no programado de extensión:

- Cuando se haya desarrollado más del 70 % del suelo urbanizable programado (URP) del tramo de que se trate.
- Cuando sea necesario disponer de suelo para el desarrollo de viviendas de promoción pública o de protección oficial, debiendo en este caso destinarse al menos el 50% de la capacidad del suelo que se programe a estos tipos de viviendas.

b) En suelo urbanizable no programado turístico:

- Cuando se haya desarrollado más del 70 % del suelo urbanizable programado (URP) del tramo de que se trate.
- Cuando la propuesta de actuación implique la realización de infraestructuras turísticas relevantes que no tengan cabida en condiciones normales en los sectores de suelo URP.

c) En suelo urbanizable no programado industrial.

- Cuando se haya desarrollado más del 70 % del suelo destinado a este uso.
- Cuando se trate de implantar actividades industriales relevantes que por su dimensión o características no tengan cabida en los polígonos previstos en el Plan General.

Art. 284.- Magnitud mínima de la Actuación.

El ámbito al que habrá de referirse al Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.), es la Unidad Urbanística Integrada, que habrá de reunir las condiciones del Art. 71.2 del Reglamento de Planeamiento.

La magnitud mínima de la U.U.I. objeto de P.A.U., se fija en 50 Has.

Su delimitación habrá de ser continua, por lo que se exceptúa de dicha magnitud mínima, aquellos suelos clasificados como tales, que no alcancen por si mismos y de manera continua, dicha dimensión.

Art. 285.- ²³²Usos, intensidad y grado de compatibilidad.

²³¹ Este párrafo y los siguientes del artículo 283 se han añadido conforme al Expediente de Cumplimiento, apartado segundo, punto 5º de la Resolución del Consejero de 03/06/86 que se cumplimenta. Ahora bien, la Resolución del Consejero de 12/03/90 indica al respecto en su apartado tercero.2 que se deberán introducir correcciones en lo referente a las condiciones para la programación del suelo urbanizable no programado, se indica que en general será cuando esté urbanizado el 70% del suelo urbanizable programado de ese uso, y para el caso de residencial de extensión cuando al menos el 50% de la capacidad del suelo que se programa sea para promoción pública o de protección oficial.

Art. 286.- Gestión de los suelos de Sistema General.

Los Programas de Actuación Urbanística vendrán obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento o entidad urbanística actuante los suelos de sistemas general grafiados en los planos B y C adscritos al suelo urbanizable programado. A tal efecto no podrán aprobarse P.A.U. que no incluyan dentro de su delimitación los terrenos de sistema general con el que estén en colindancia.

Si no obstante cumplir la regla de magnitud mínima de actuación establecida en el artículo 284 de estas normas, así como la regla establecida en el párrafo anterior, el ámbito de la unidad urbanística integrada así delimitada no contuviere sistema general previsto en los planos indicados, el Programa de Actuación Urbanística que se formule para el desarrollo de dicha unidad determinará y cederá gratuitamente los suelos correspondientes a los sistemas generales de comunicaciones, de infraestructura y de espacios libres y equipamiento en la magnitud que determinen las bases del concurso para la formulación y ejecución del P.A.U.

En particular, la dimensión mínima del Sistema General de Áreas libres será de un 20% de la superficie total de la U.U.I.. De dicha superficie total, al menos 5 m² por habitante (en el caso de actuación residencial), será destinado a parque público de características urbanas. La superficie restante se dedicará a parque forestal, e irá ubicada sobre las masas arbóreas existentes; de no existir éstas habrá de repoblarse, con independencia de la obligación para determinadas zonas de repoblación general.

En el caso de Suelos llanos, sin preexistencia de arbolado, podrá sustituirse dicha superficie dedicada a parque forestal, por otras cesiones, que en todo caso habrán de ocupar junto a la superficie de parque urbano, un 20% del total de la U.U.I.

En los P.A.U. cuyo uso principal sea el recreativo se contabilizará para dicho 20%, las superficies arbóreas incluidas en dicho uso, siempre que sea público.

Art. 287.- Reservas para dotaciones, servicios y equipamientos.

Las superficies de suelos destinados a reservas para dotaciones, servicios y equipamientos previstos por el Plan General en esta categoría de suelo son, con carácter mínimo, los que procedan por aplicación del anexo del Reglamento de Planeamiento o la intensidad de los diferentes usos con arreglo a las previsiones del Programa de Actuación.

Las bases del Concurso para la formulación del P.A.U. podrán aumentar los suelos para reservas, así como exigir que la obligación se extienda a la construcción de determinadas edificaciones para servicios y equipamientos.

Los adjudicatarios del concurso o los interesados en la formación de un P.A.U. podrán asimismo ofertar mayores espacios para dotaciones, servicios y equipamientos, que los previstos en este Plan General o en las bases del concurso. Así mismo podrán contraer obligaciones en orden a la ejecución de edificaciones destinadas a dichos usos.

Art. 288.- Determinación del aprovechamiento medio.

Cada Programa de Actuación Urbanística fijará el aprovechamiento medio resultante del ámbito territorial de la actuación acomodándose a las reglas para su determinación señaladas en el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento.

Los sectores que tengan un aprovechamiento medio superior al medio de la totalidad de la unidad urbanística integrada de que se trate, deberán ceder la superficie de suelo sobre la que se sitúa la diferencia entre ambos aprovechamientos, siempre que no se destine a la adjudicación de suelo para los propietarios afectados por Sistemas Generales.

En cualquier caso, habrá de cederse el suelo edificable correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio resultante de cada actuación una vez deducidas las cesiones ya enumeradas. Esta cesión, que tiene carácter de mínima, podrá ser sustituida por otras mayores obligaciones si así constasen en el acuerdo aprobatorio de las bases del concurso.

Art. 289.- Urbanización.

²³² Artículo derogado según determinaciones de la Disposición Derogatoria Única del Anexo a las NNUU del Documento de ADP a la LOUA del PGOU '86, definitivamente aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 27/07/18. (B.O.P. Nº 197 de 11/10/18). Su regulación se remite expresamente al régimen jurídico contenido al respecto en la LOUA.

El P.A.U. deberá contener el trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.

Dicho trazado deberá incluir las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes o previstos, en el mismo suelo, y en el exterior de la zona de actuación.

En particular, además de las actuaciones que se definan para cada zona en este P.G.O., y las que establezcan las bases de concurso, habrá de determinarse como mínimo:

- 1.- Vías de acceso, que relacionen la urbanización con los S.G. previstos en este P.G.O.
- 2.- Conexiones generales en toda la red viaria básica definida en este P.G.O.
- 3.- Indicación de las fuentes de abastecimiento y el caudal disponible.
- 4.- Punto de vertido y depuraciones previstas.

En los dos últimos casos, si se utiliza la red general, habrá de justificarse la capacidad de ésta para soportar la ingerencia en ella de la nueva actuación.

- 5.- Señalamiento de la fuente de energía eléctrica prevista.

Art. 290.- Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos.

La aprobación de un Programa de Actuación Urbanística implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos a los efectos de expropiación forzosa en los términos previstos en la legislación urbanística.

Art. 291.- ²³³Limitaciones del suelo urbanizable no programado.

En tanto no se aprueben programas de actuación urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones previstas en el artículo 18 de la Ley del Suelo y demás que resulten de estas Normas.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Suelo, será de aplicación a esta categoría de suelo el concepto de núcleo de población definido en el Título IX Suelo No Urbanizable de estas Normas.

Asimismo, y en relación a la edificación de instalaciones que se autoricen en este tipo de Suelo mediante cualquiera de los procedimientos a que se refiere el citado artículo 16, será de aplicación la normativa reguladora determinada en el artículo 304 de este mismo Texto Refundido, por la que se definen las Condiciones de Edificación en Suelo No Urbanizable Común.

Sin perjuicio de lo anterior, y para el caso del Subtipo Residencial – Comercial de Ensanche, se establece la limitación de que las construcciones no puedan superar una ocupación del 30% de la superficie total de los terrenos objeto de implantación.

Excepcionalmente y en el suelo urbanizable no programado del tipo industrial, podrán autorizarse, con carácter de uso provisional, plantas de hormigonado, siempre que se garantice la inclusión de dichas plantas en el P.A.U. que se formule y cuenten con acceso adecuado desde el sistema viario existente, sin perjuicio, todo ello, del cumplimiento de la restante normativa del Plan General.

Art. 292.- Conservación de la obra de urbanización y dotaciones.

Salvo que las bases del concurso expresaran otra cosa, los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de un Programa de Actuación Urbanística quedarán sujetos a la obligación de conservar las obras de urbanización y a mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, a cuyo efecto se integrarán en una entidad de conservación.

²³³ Este artículo 291 se ha modificado conforme a la Modificación Puntual del PGOU sobre Cañadas de la Trinidad, con nº expte. MPGOU 30/94, aprobada definitivamente el 04/10/1995, publicada en el BOP nº 205 de 27/10/95.

TÍTULO IX: NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 293.- ²³⁴Definición.

Art. 294.- ²³⁵Desarrollo.

Art. 295.- ²³⁶Tipos de suelo no urbanizable.

Art. 296.- ²³⁷Adaptación de las construcciones al ambiente rural.

Art. 297.- ²³⁸Parcelación.

Art. 298.- ²³⁹Núcleo de Población.

Art. 299.- ²⁴⁰Planeamiento Especial.

Art. 300.- ²⁴¹Plan Especial de San Pedro.

Art. 301.- ²⁴²Plan Especial Los Molineros.

234 Artículo derogado según determinaciones de la Disposición Derogatoria Única del Anexo a las NNUU del Documento de ADP a la LOUA del PGOU'86, definitivamente aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 27/07/18. (B.O.P. Nº 197 de 11/10/18). Su regulación se remite expresamente al régimen jurídico contenido al respecto en la LOUA.

235 Ídem Nota nº 234.

236 Ídem Nota nº 234.

237 Ídem Nota nº 234.

238 Ídem Nota nº 234.

239 Ídem Nota nº 234.

240 Ídem Nota nº 234.

241 Ídem Nota nº 234.

242 Ídem Nota nº 234.

CAPÍTULO 2.- SUELO NO URBANIZABLE COMUN

Art. 302.- ²⁴³Definición.

Art. 303.- ²⁴⁴Construcciones autorizadas.

Art. 304.- ²⁴⁵Condiciones de edificación.

Art. 305.- ²⁴⁶Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: Uso agrícola.

2.- Usos permitidos:

a) Uso extractivo. Este uso se desarrollará con arreglo a los requisitos establecidos en el capítulo correspondiente a la regulación específica del uso extractivo.

b) Uso de vertedero de residuos no peligrosos. Con las limitaciones formuladas en las Normas Generales de Protección podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 mts de cualquier edificación residencial.

c) Uso de vertedero de residuos inertes. Con las limitaciones formuladas en las Normas Generales de protección y en zonas no visibles desde las vías de comunicación, se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable.

d) Uso de industria nociva y peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas. Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos Km. de los núcleos de población y a más de 500 mts de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en su Normativa Específica.

Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación en S.N.U.

e) Uso de ganadería estabulada. A distancia mayor de 200 mts de cualquier edificación residencial si se trata de animales pequeños y de 350 mts de aquella y 2.000 mts del núcleo de población en el ganado mayor, se permite su situación en suelo no urbanizable salvo mención expresa en la Normativa particular. En todos los casos no se permitirán sus vertidos al terreno, construyéndose fosas de purines de hormigón impermeabilizadas que se limpiarán al menos dos veces al año.

La separación mínima de 200 m. para "animales pequeños" será únicamente aplicable a las especies encuadradas dentro de la rama de "vertebrados", a excepción de las pertenecientes a la clase de los "peces".

Las instalaciones destinadas a la cría de las especies restantes, (incluidas las piscifactorías) estarán sometidas únicamente a la obligación de la separación mínima a linderos propia de esta clase de suelo.

En cualquier caso, habrá de demostrarse que el tipo de pienso o alimento básico a utilizar no estará compuesto por basuras o sustancias en putrefacción que puedan producir olores que puedan convertir en molesta la instalación.

f) Uso de acampada o camping. La ubicación de este uso en suelo no urbanizable requerirá la redacción, conseguida su declaración de interés social, de un Plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

- Necesidad de la actuación y justificación de la misma.

²⁴³ Artículo derogado según determinaciones de la Disposición Derogatoria Única del Anexo a las NNUU del Documento de ADP a la LOUA del PGOU'86, definitivamente aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 27/07/18. (B.O.P. Nº 197 de 11/10/18). Su regulación se remite expresamente al régimen jurídico contenido al respecto en la LOUA.

²⁴⁴ Ídem Nota nº 243

²⁴⁵ Ídem Nota nº 243.

²⁴⁶ Modificaciones introducidas en los apartados 2.b), 2.c), 2.g) y apartado 3 conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

- Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido, así como de los accesos necesarios.
- Estudio de impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas.
- Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso.

g) Salón de celebraciones incompatible con el medio urbano. Obtenida la declaración de interés social, podrá implantarse este uso, sujeto a las prescripciones señaladas en el artículo 183 de estas Normas.

h) Uso de equipamiento público. Previa declaración de utilidad pública o interés social, en su caso, podrán instalarse y construirse en este tipo de suelo no urbanizable usos y edificaciones susceptibles de ser denominadas como equipamiento público que forzosamente requieran este emplazamiento.

i) Uso de vivienda familiar.

j) Uso deportivo. Siempre que se realice en instalaciones descubiertas.

3.- Usos Prohibidos:

Se consideran usos prohibidos todos aquellos no específicamente declarados dominante y permitidos, con la salvedad de aquellos usos que, aun no estando recogidos en el apartado anterior, sean susceptibles de implantación mediante el procedimiento previsto por la legislación vigente para las Actuaciones de Interés Público.

CAPÍTULO 3.- SUELO NO URBANIZABLE AGRÍCOLA DE REGADÍO

Art. 306.- Definición.

1.- Se califica como suelo no urbanizable agrícola aquel que por su naturaleza, destino o situación debe conservarse y protegerse con el fin de mantener y potenciar su riqueza productiva.

2.- Podrán, no obstante, incorporarse a esta modalidad de suelo no urbanizable aquellos terrenos que en el transcurso de la vigencia del Plan adquieran y justifiquen la condición de regadío. Para acreditar tal situación habrán de justificar, al menos, los siguientes extremos:

a) Certificado Técnico competente en el que se definiría lo siguiente: Caudal disponible en estiaje, descripción del regadío, sistema utilizado e instalaciones existentes.

b) Certificado de la Delegación de Hacienda en el que se acredite su inscripción en el catastro de rústica como "regadío" sujeto a la contribución correspondiente. En el caso de nueva incorporación al regadío habrá de acreditarse el correspondiente certificado de Alta en el catastro.

c) En ningún caso se considerarán regadíos a fincas que no tengan un caudal de agua disponible de al menos 0,2 litros por segundo y hectáreas si el riego es "por goteo" o por 0,8 litros por segundo y hectáreas si es "por aspersión" y 1,5 litros por hectárea si se riega "por inundación".

Art. 307.- Condiciones de Edificación.

1.- Tipología de la edificación: Las construcciones que se autoricen habrán de responder al concepto de edificación aislada.

2.- Parcela mínima: 10.000 m².

Los terrenos calificados de regadío con superficie de extensión menor a la establecida como mínima, que dispongan de escritura pública formalizada con anterioridad a abril de 1.982, tendrán como parcela mínima 5.000 m².

3.- Distancia mínima entre edificaciones: 25 mts.

4.- Distancia mínima a linderos privados: 10 mts.

5.- Altura máxima: 7 mts.

Art. 308.- ²⁴⁷Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: Agrícola de regadío.

2.- Usos permitidos: Vivienda familiar vinculada a la explotación agraria y los usos de carácter complementarios de la actividad agrícola como almacenes para aperos, graneros, etc, y vivienda unifamiliar aislada no vinculada conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Asimismo, se permiten aquellos usos que sean susceptibles de implantación mediante el procedimiento previsto por la legislación vigente para las Actuaciones de Interés Público a excepción de los usos industriales, los Hipódromos, parques de atracciones y temáticos, parques acuáticos, establecimientos de actividades zoológicas, vertederos de residuos no peligrosos, vertederos de residuos inertes y centros autorizados de tratamiento de vehículos al final de su vida útil.

3.- Usos prohibidos: Son prohibidos todos los usos a excepción de los que autorizan los dos números anteriores.

Art. 309.- Condiciones de la vivienda familiar.

²⁴⁸Las construcciones para vivienda familiar que se autoricen en este tipo de suelo, además de cumplir las condiciones de edificación señaladas en el artículo 307, limitarán su ocupación de suelo a la superficie máxima de 150 m² disponiéndose de forma tal que se cause el menor daño al suelo productivo.

Dada la especial vinculación de esta edificación al suelo de que trae causa, se prohíbe la construcción de piscinas, jardines, pistas deportivas u otro elemento característico de las construcciones urbanas.

²⁴⁷ Modificaciones introducidas en los apartados 2º y 3º conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

²⁴⁸ Este párrafo del artículo 309 se ha modificado conforme al contenido del Informe 3, art. 309, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

CAPÍTULO 4.- SUELO NO URBANIZABLE FORESTAL

Art. 310.- Definición.

Se califica como suelo forestal, aquel no urbanizable poblado por el arbolado o con características apropiadas que le harían susceptible de tal actividad, amén de terrenos que, en orden a evitar el proceso de erosión de la capa vegetal debiera ser repoblado.

Art. 311.- Condiciones de edificación

- 1.- Tipología: Las construcciones que se autoricen habrán de responder al concepto de edificación aislada.
- 2.- Parcela mínima: 50.000 m².
- 3.- Distancia mínima entre edificaciones: 200 mts.
- 4.- Distancia mínima a linderos privados: 50 mts.
- 5.- Altura máxima: 7 mts.

Art. 312.- ²⁴⁹Condiciones de Uso

1.- Uso dominante: Forestal.

2.- Usos permitidos:

- a) Vivienda familiar vinculada a la explotación forestal y las de carácter complementario a dicha actividad como viveros, almacenes para productos forestales o mecánicos al servicio de la explotación, semilleros, etc, y vivienda unifamiliar aislada no vinculada conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.
- b) Uso ganadero en régimen de estabulación libre.
- c) Uso extractivo. En el caso de que se trate de actividades mineras o de extracción de áridos, en lugares no visibles desde las zonas abiertas del municipio.
- d) Uso agrícola. Siempre que ello no implique una alteración sustancial de la topografía y características del suelo y no agrave situaciones de erosión o degradación del medio físico cuando tales situaciones existen.
- e) Asimismo, sin perjuicio de la compatibilidad con las condiciones de regulación de usos y actividades establecidas en los espacios preservados por el planeamiento territorial, se permiten aquellos usos que sean susceptibles de implantación mediante el procedimiento previsto por la legislación vigente para las Actuaciones de Interés Público a excepción de los usos industriales, los Hipódromos, parques de atracciones y temáticos, parques acuáticos, establecimientos de actividades zoológicas, vertederos de residuos no peligrosos, vertederos de residuos inertes y centros autorizados de tratamiento de vehículos al final de su vida útil.

Además, en la Unidad Ambiental UA Nº 02 LADERAS CON ARBOLADO AUTÓCTONO, de los usos de equipamiento se excluyen; alojamiento comunitario, educativo, cultural, religioso, deportivo, auditorio al aire libre, camping, así como los usos terciarios, comerciales y hotelero.

3.- Usos prohibidos:

Son prohibidos todos los usos a excepción de los que autorizan los dos números anteriores.

249 Modificaciones introducidas en los apartados 2º y 3º conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

CAPÍTULO 5.- ²⁵⁰SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Art. 313.- Definición.

Este Plan General incluye en la categoría de suelo no urbanizable con la calificación de protegido dos áreas, a saber:

- 1.- Los terrenos situados a menos de 200 mts del embalse de Río Verde.
- 2.- Los terrenos situados en la zona de Sierra Blanca (áreas geográficas de Nagüeles NG y Marbella MB) por encima de la cota 1.100.
- 3.- ²⁵¹Las playas.

Art. 314.- ²⁵²Condiciones de uso y edificación.

Los suelos sujetos a la protección que regula este capítulo únicamente podrán ser destinados a actividades forestales o de protección de la Naturaleza. Cualquier otro uso no comprendido en los anteriores está expresamente vedado.

No se autorizan construcciones de ningún tipo ni siquiera las vinculadas a las explotaciones agrarias.

250 Se corrige el título del Capítulo V conforme al contenido del Informe 3, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

251 Este apartado 3 del artículo 313 se ha añadido conforme al Expediente de Cumplimiento, apartado tercero, punto 9º de la Resolución del Consejero de 03/06/86 que se cumplimenta.

252 Este artículo 314 se ha redactado conforme al contenido del Informe 3, art. 314, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

253 PRIMERA.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

1. Los edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de la presente Modificación de las Normas Urbanísticas que resulten disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen, separación a linderos o parcela mínima en ella establecidas, quedarán en situación de fuera de ordenación de carácter sustantivo.

El presente Plan diferencia, en el régimen de fuera de ordenación sustantivo, los siguientes niveles de intensidad:

A. Incompatibilidad Total.

Tienen la consideración de fuera de ordenación por incompatibilidad total, aquellos edificios, construcciones o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad integral o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- a. Localizarse en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras.
- b. En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial, por estar expresamente prohibida su implantación en el municipio por este Plan General, o bien considerada incompatible con el medio urbano de conformidad con el artículo 188 y con las previsiones del Plan Especial de Protección del medio urbano que se redacte en desarrollo del artículo 44.

B. Incompatibilidad Parcial.

Se considerarán en régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial los edificios, construcciones o instalaciones que no localizándose en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras, presenten una disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, volumen, separación a linderos o parcela mínima establecidos por este Plan.

También se considerarán en régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial las edificaciones, construcciones o instalaciones que se localicen en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada, desarrollo o gestión urbanística.

La disconformidad con el resto de determinaciones constituye un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado fuera de ordenanza.

La mera previsión de una corrección de alineación pública que afecte de forma parcial a la edificación no implica por sí sola la inclusión del inmueble en el régimen de fuera de ordenación siempre que no afecte a la dotación de aparcamientos previstos en el vial y no impida la efectividad de su destino público.

2. Régimen de fuera de ordenación de carácter sustantivo.

El régimen de Fuera de Ordenación de carácter sustantivo determina que, en los edificios, construcciones e instalaciones, sólo podrán realizarse las obras de conservación y mantenimiento que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino.

No obstante, también podrán autorizarse obras de consolidación, reforma, rehabilitación, así como de ampliación si las ordenanzas de aplicación lo posibilitan.

En los supuestos de fuera de ordenación por incompatibilidad total, dicha autorización solo procederá cuando no se haya iniciado procedimiento de expropiación y quedará condicionada a la renuncia del mayor valor de expropiación que generen dichas obras. El otorgamiento de dicha autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

En los edificios, instalaciones y construcciones sometidas al régimen de fuera de ordenación de carácter sustantivo podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean compatibles con la calificación asignada a los terrenos. En edificaciones en régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial

253 Disposición Transitoria Primera modificada conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU '86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

también se permitirán nuevos usos siempre que sean compatibles con el uso autorizado en el edificio existente y el nuevo uso no esté expresamente prohibido por la ordenación urbanística vigente.

3. Tendrán la consideración de fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas, las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos (vuelos, marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen y autorización de nuevos usos, siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio, al menos en la zona de intervención, recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.

4. Los edificios, construcciones e instalaciones sitos en suelo no urbanizable se regirán por la legislación urbanística andaluza que regule esta categoría de suelo.

²⁵⁴SEGUNDA.

Las parcelas de suelo urbano adquiridas con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, cuyas superficies fueren inferiores a la mínima establecida por la subzona donde se ubiquen y no tengan posibilidad de incrementarse debido al estado de consolidación de la edificación colindante o por encontrarse delimitada por suelos destinados a sistemas, podrán no obstante ser edificadas siempre que respeten las demás condiciones de ordenación y edificación que caracterizan dicha subzona y sus superficies no fuesen inferiores al 50 por 100 de la parcela mínima correspondiente.

²⁵⁵TERCERA.

Las determinaciones establecidas en las presentes Normas serán también de aplicación a las parcelas situadas en el ámbito de planes parciales, planes especiales de reforma interior y estudios de detalle que estén aprobados definitivamente, con la salvedad de las determinaciones referentes al aprovechamiento y densidad que pudieran haber establecido los citados instrumentos, las cuales seguirán siendo de plena aplicación. En cuanto a las de uso, así como a las restantes determinaciones específicas, se deben tener en cuenta las establecidas en las fichas de características de los sectores de planeamiento.

Dichas determinaciones, con las salvedades indicadas, podrán ser igualmente incorporadas y aplicadas, por los instrumentos de planeamiento en tramitación cualquiera que sea la fase de aprobación en la que se encuentren.

²⁵⁴ Esta segunda disposición transitoria se ha añadido conforme al contenido del Informe 2, Disposición Transitoria Segunda, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

²⁵⁵ Disposición Transitoria Tercera introducida conforme al documento de 2ª Modificación de las NNUU del PGOU'86 (Pl. 26/01/2024; BOP nº 44 de 04/03/2024).

256 DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

En los edificios existentes destinados a uso de equipamiento sanitario, educativo, cultural, social, institucional y deportivo, así como los destinados a usos productivos; amparados en su correspondiente licencia de edificación y uso, serán de aplicación las siguientes normas:

1. En los edificios existentes destinados a uso de equipamiento sanitario, educativo, cultural, social, institucional y deportivo, se admite la ampliación, hasta un máximo de un diez por ciento (10 %) de la edificabilidad existente, con objeto de la rehabilitación, modernización y puesta en valor de sus instalaciones o mejora de la actividad. En los edificios existentes destinados a uso productivo que dispongan de una superficie útil de exposición y venta, delimitada y no cubierta, se admite su cubrición, hasta un máximo de un diez por ciento (10 %) de la edificabilidad existente en la parcela, con objeto de reorganizar las áreas y circuitos de tránsito del público para mejorar las condiciones de seguridad sanitaria. Esta medida no puede suponer un incremento de superficie útil de exposición y venta con respecto a aquella con la que cuente en la actualidad. Para este aumento máximo de edificabilidad se admite incrementar la ocupación en un diez por ciento (10 %) sobre la permitida o existente en la parcela, siendo de aplicación el resto de parámetros
2. Este incremento de superficie construida se podrá también materializar en el interior de la edificación compatibilizando la extensión del uso de planta baja a la primera planta de sótano. En este caso, dado que no se altera el volumen exterior del edificio existente, se admite hasta un máximo de un diez por ciento (10 %) de su superficie construida sobre rasante, no computando a efectos de edificabilidad.
3. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los edificios existentes destinados a usos productivos. Para los edificios destinados a uso productivo de comercio, la suma de la superficie útil para la exposición y venta al público, existente y la nueva resultante de la aplicación de este artículo, no podrá ser superior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²), y la suma de la superficie construida resultante no podrá ser superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²); salvo que la instalación ya esté autorizada como gran superficie minorista.
4. En todo caso, se deberá justificar el cumplimiento del resto de normativa reguladora de la edificación y los usos".

²⁵⁶ Disposición introducida conforme al Expte. 2020/60743 Nueva Disposición Adicional Primera (Norma Covid), (Pl. 12/12/2022; BOP nº 76 de 24/04/2023)

<u>PREÁMBULO</u>	
<u>CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL</u>	
VIGENTE A LA LOUA	
Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial.....	
Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.....	
<u>CAPÍTULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL</u>	
PLANEAMIENTO GENERAL	
Artículo 3. Planeamiento general en vigor.....	
Artículo 4. Vigencia y documentación de los instrumentos de planeamiento.....	
Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento.....	
<u>CAPÍTULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO DE MARBELLA</u>	
Artículo 6. Ordenación estructural.....	
Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.....	
Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo. (OE).....	
Artículo 9. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida. (OE).....	
Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE).....	
Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales de las zonas del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable. (OE).....	
Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio. (OE).....	
Artículo 13. Ámbitos, elementos o espacios objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico y cultural. (OE).....	
Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección. (OE).....	
Artículo 15. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE).....	
<u>CAPÍTULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE</u>	
LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE	
Artículo 16. Dotaciones de los sectores de suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución.....	
<u>CAPÍTULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN</u>	
ESTRUCTURAL	
Artículo 17. Programación y gestión de la ordenación estructural.....	
<u>CAPÍTULO 6: DISPOSICIONES RELATIVAS A LA CONSIDERACIÓN DE MUNICIPIO DE</u>	
RELEVANCIA TERRITORIAL	
Artículo 18. Disposiciones relativas a la consideración de municipio de relevancia Territorial.....	
<u>CAPÍTULO 7: LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CARRETERAS DEL ESTADO.</u>	
Artículo 19. Zona de servidumbre.....	
Artículo 20. Zona de afección.....	
Artículo 21. Zona de limitación a la edificabilidad.....	
Artículo 22. Coincidencia de zonas.....	

Artículo 23. Exención de controles previos.....	
Artículo 24. Actuaciones en las zonas de protección de las carreteras.....	
Artículo 25. Nuevas conexiones.....	
Artículo 26. Instrumentos de planificación, desarrollo, gestión y protección ambiental..	
Artículo 27. Nuevos desarrollo urbanísticos.....	
Artículo 28. En relación al aprovechamiento urbanístico.....	
Artículo 29. Nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado.....	
Artículo 30. Iluminación de los sectores.....	
Artículo 31. Vegetación.....	

CAPÍTULO 8: LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA.....

Artículo 32. Condiciones de uso del sistema general viario.....	
Artículo 33. Zona de servidumbre legal.....	
Artículo 34. Zona de afección.....	
Artículo 35. Zona de no edificación.....	
Artículo 36. Uso de la zona de No Edificación.....	
Artículo 37. Sectores de planeamiento colindantes con una carretera de Andalucía..	
Artículo 38. Actuaciones en la Zona de Afección.....	
Artículo 39. Accesos a nuevos sectores.....	
Artículo 40. Afecciones acústicas.....	

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera.- Disposiciones de aplicación directa de la LOUA.....	
Disposición Adicional Segunda.- Clasificación de suelo.....	
Disposición Adicional Tercera.- Adaptaciones introducidas con carácter general en la normativa del PGOU-86 (TR.2017).....	

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.....	
SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.....	

DISPOSICION DEROGATORIA ÚNICA

Artículos del planeamiento general inaplicables.....	
--	--

ANEXOS

TABLA 1. AJUSTES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANIZABLE.....	
TABLA 2. AJUSTES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO.....	
TABLA RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO.....	
Sistemas Generales Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos de la Adaptación Parcial.....	

Sistema General de Comunicaciones de la Adaptación Parcial.....

Sistema General de Equipamiento Comunitario de la Adaptación Parcial.....

Sistema General de Infraestructuras de Servicio de la Adaptación Parcial....

Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable (sectorizado y ordenado).....

BIENES DE INTERÉS CULTURAL.....

BIENES DE CATALOGACIÓN GENERAL.....

DOCUMENTO INTERNO

PREÁMBULO

La entrada en vigor de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) vino a dotar a nuestra Comunidad Autónoma de una legislación específica propia en materia de urbanismo.

En la Disposición Transitoria Segunda de dicha Ley se establece que todos los instrumentos de planeamiento que hubiesen sido aprobados conforme a la legislación vigente y que estuviesen en vigor o fuesen ejecutivos a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución.

No obstante lo anterior, en el apartado 2 de la citada Disposición Transitoria se establecía que una vez transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la LOUA, no podrán aprobarse modificaciones de los citados planeamientos generales vigentes, que afectasen a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, si dicho planeamiento general no hubiese sido adaptado a la LOUA.

En lo que se refiere al Planeamiento General de Marbella, diversas resoluciones judiciales, entre ellas las STS 4378/2015, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, de fecha 27/10/2015, en el Recurso de Casación 2180/2015; STS 4379/2015, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, de fecha 27/10/2015, en el Recurso de Casación 313/2014 ; STS 4380/2015, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, de fecha 28/10/2015, en el Recurso de Casación 1346/2015, han declarado la nulidad de pleno derecho de la Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 25 de febrero de 2010, por la que se aprobaba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, así como de la Orden de 7 de mayo de 2010, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, por la que se disponía la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella. Dicha nulidad comprende igualmente la del propio Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella aprobado en ellas.

Como consecuencia de dicha anulación, recobra su vigencia el Plan General de Ordenación Urbanística de 1986. Esta situación, junto con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, hace que sea ahora necesario adaptar el Plan General del Municipio a las determinaciones de la dicha Ley.

A estos efectos, el legislador autonómico ha establecido un procedimiento específico para las adaptaciones parciales del planeamiento general de los municipios, aprobando el 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. En su Capítulo II regula el procedimiento, plazos, alcance y contenido de la adaptación de los instrumentos de planeamiento general a la ley urbanística andaluza.

Por tanto, el presente documento tiene la consideración de Adaptación Parcial del Plan General de Marbella a la LOUA, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA y el artículo 2.2 del Decreto 11/2008, ya que su alcance afecta al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos previstos en el artículo 10.1 de la LOUA.

Es importante tener en cuenta la naturaleza jurídica del presente documento de Adaptación Parcial así como su alcance. A estos efectos el artículo 3 del Decreto establece que el contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA será contrastar la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural.

El apartado 3 de dicho artículo 3, determina expresamente todo aquello que la adaptación no puede hacer por extralimitarse de su alcance, a saber:

“3. La adaptación parcial no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1*
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.*
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3.*

d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.

e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente."

En este marco legal se desarrolla la presente Adaptación Parcial del Plan General de Marbella a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La estructura del presente documento consta de unas disposiciones generales divididas en SEIS capítulos que recogen las determinaciones estructurales establecidas en el artículo 10.1 de la LOUA, relativas a la clasificación del suelo, disposiciones generales que garantizan suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, sistemas generales, usos, densidades y edificabilidades globales, señalamiento de espacios y bienes de interés cultural, las previsiones generales de programación y gestión, así como las disposiciones relativas a la consideración de municipio de relevancia territorial, en los términos establecidos en el Decreto 11/2008.

Asimismo incorpora tres disposiciones adicionales que recogen las alteraciones en las determinaciones estructurales de la normativa urbanística del planeamiento general adaptado, así como aquellas otras alteraciones producidas por la entrada en vigor de la LOUA que en su Disposición Transitoria 1ª determina que "son de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento del planeamiento que esté en vigor, los Títulos II, III, VI y VII".

Se incluyen dos disposiciones transitorias sobre el alcance del planeamiento aprobado y la interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

Por último se incluye una Disposición Derogatoria Única que contiene los preceptos de la normativa urbanística del planeamiento general adaptado que quedan sin contenido desde la entrada en vigor de la presente adaptación.

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.

Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial.

1. El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Marbella (Plan General de 1986, Texto Refundido de 2017, PGOU-86, TR.2017) a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).
2. De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.
3. La finalidad, por tanto, de la presente adaptación Parcial es adecuar el conjunto de las determinaciones de carácter estructural de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones de la LOUA.
4. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 6, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General. Como contenido sustantivo se recogen las determinaciones relativas a la clasificación del suelo, disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, sistemas generales, usos, densidades y edificabilidades globales, señalamiento de espacios y bienes de interés cultural, las previsiones generales de programación y gestión, así como las disposiciones relativas a la consideración de municipio de relevancia territorial.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

La presente adaptación parcial está integrada por un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal de Marbella, que define, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural, a través de los siguientes documentos:

1. Memoria General
2. Anexos a la Memoria I
3. Anexos a la Memoria II
4. Anexo a las Normas Urbanísticas
5. Memoria de Participación
6. Documentación Gráfica

Planos de Información del Planeamiento Vigente (TR.2017)

Se incorpora como información, copia de los planos de Clasificación y Gestión del suelo del T.M. (1:5.000) y Estructura General (1:10.000) del TR.2017

Planos de la Adaptación Parcial

Planos de Información

- i.01.- Afecciones y protecciones Sobrevenidas (1:10.000)
- i.02.- Hábitats Naturales de Interés Comunitario (1:10.000)
- i.03.- Suelos sobre los que ha recaído sentencia judicial o declaración de la consideración de Suelo Urbano Consolidado y Ámbitos de normalización. (1:10.000)

Planos de Ordenación

- o.01.- Estructura General y Orgánica (1:10.000)
- o.02.- Clasificación del suelo del T.M. (1:5.000)
- o.03.- Ámbitos de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural (1:10.000)
- o.04.- Usos, densidades y edificabilidades globales (1:10.000)
- o.05.- Accesibilidad y Movilidad (1: 10.000)

CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3. Planeamiento general en vigor.

1.- El planeamiento general vigente en el municipio de Marbella está constituido por la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de 1986 (PGOU-86), aprobada definitivamente por resolución del Consejero de Política Territorial de fecha 3 de junio de 1986, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) nº 62 de 26 de junio de 1986. Dicho documento es completado por el "Expediente de cumplimiento" fruto de la anterior Resolución que se elaboró por parte del Ayuntamiento, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de fecha 3 de junio de 1986, publicada en el BOJA nº 37 de 30 de marzo de 1990, elaborándose asimismo un documento de cumplimiento de esta última resolución que se aprueba por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 24 de febrero de 2017, que se eleva a la Consejería como dación de cuenta y toma de conocimiento. La normativa del PGOU-86 fue publicada en el BOJA nº 228 de 28 de noviembre de 2000. Asimismo, el Ayuntamiento de Marbella ha redactado un Texto Refundido (TR.2017) de las determinaciones estructurales del PGOU-86, que sirve como base de la presente adaptación.

2.- Forman parte además del planeamiento general en el municipio de Marbella las innovaciones del PGOU-86 aprobadas definitivamente durante su periodo de vigencia. Dichas innovaciones son las siguientes:

- o 14 Modificaciones Puntuales de Elementos aprobadas definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de fecha de 20 de junio de 1990 (publicada en el BOJA nº 53 de 6 de julio de 1990). Dichas modificaciones se refieren a los siguientes ámbitos:
 - Polígono Industrial San Pero de Alcántara, URP-SP-4 (modificación nº 1).
 - Las Palmeras, PA-LN-1 (modificación nº 5).
 - Huerto de los Cristales, PA-ZE-1 y PA-ZE-5 (modificación nº 6).
 - Urbanización Lomas del Marbella Club- Finca San Francisco (modificación nº 7).
 - Edificio Zea (Modificación nº 8).
 - Molino de viento, PA-MV-1 (modificación nº 9).
 - Normativa del suelo No Urbanizable, artículo 305 de las Normas Urbanísticas (Modificación nº 10).
 - Urbanización Lomas del Pozuelo, PA-RR-9 (modificación nº 11).
 - Urbanización Marina del Puente, URP-NG-17 (modificación nº 12).
 - Actuación Aislada entre C/ Copo y C/ Toledo en San Pedro de Alcántara (modificación nº 13).
 - Depuradora Saneamiento Integral, Sistema General SG-I-9.9 (modificación nº 15).
 - Programación del Sistema General SG-AL-4, Parque de la Basílica Peleocristiana (modificación nº 16).
 - Artículo 238.7 de las Normas Urbanísticas (modificación nº 17).
 - Nuevo Polígono de Actuación en urbanización Ranchotel (modificación nº 18).
- o Modificación Puntual de Elementos sobre la delimitación poligonal del PA-ZE-4, "Arroyo Primero", nº de expte. municipal 2258/88, aprobada por acuerdo de Comisión de Gobierno de 20/03/89. Publicada en el BOPMA nº 106 de 11 de mayo de 1989, pag. 2.755.
- o Modificación Puntual de elementos sobre el "Entorno de Puerto Banús", PA-AN-18 y URP-AN-10, nº de expte. municipal 9/93 (nº de expte. Consejería de Obras Públicas y Transportes, Delegación Provincial EM-MB-231) aprobada definitivamente por la CPOTU 27/07/94. Publicado BOP 209 de 7/11/94, pag 11.375.
- o Modificación Puntual de Elementos sobre clasificación del suelo en Las Albarizas, nº de expediente municipal 10/93, sobre la clasificación de suelo en las Albarizas, (nº de expte. Consejería de Obras Públicas y Transportes, Delegación Provincial de Málaga, EM-MB- 235), aprobada definitivamente el 28/07/94 por la Comisión Provincial de Obras y Urbanismo (CPOTU). Publicado BOP 161 de 16/08/94.

- o Modificación Puntual de Elementos "Colonia del Ángel", Sistema General SG-E-14, nº expte. municipal 20/94, (nº expte. de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, Delegación Provincial EM-MB-239), aprobada definitivamente por la CPOTU el 04/10/95.
- o Modificación Puntual de Elementos sobre "Cañadas de la Trinidad", nº de expte. municipal 30/94 (nº de expte. Consejería de Obras Públicas y Transportes, Delegación Provincial de Málaga, EM-MB-238), aprobada definitivamente por la CPOTU el 4/10/95, publicado en el BOPMA nº 205 de 27/10/95 pág. 8.860.
- o Modificación Puntual de Elementos sobre la normativa del uso Industrial del Plan Parcial del sector URP-SP-4 de San Pedro de Alcántara., nº de expediente municipal 102/97, aprobada definitivamente por la Comisión de Gobierno el 24/03/99, publicada en el BOPMA nº 81 de 30/04/99, pág. 23 y 24.
- o Modificación Puntual de Elementos sobre la zona de ordenanza C-1 y normativa cautelar del Centro Histórico., nº de expte. municipal 69/07. Aprobada definitivamente por Resolución del Director Gerente de la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 26/03/07, publicada en el BOJA nº 70 de 10/04/07, págs. 65-76.
- o Modificación Puntual de Elementos sobre la normativa de los sistemas generales y locales de equipamiento público, nº de expte. municipal 96/07. Aprobada definitivamente por Resolución del Director Gerente de la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 17/04/07, publicada en el BOJA nº 103 de 25/05/07, págs. 43-46.
- o Modificación Puntual de Elementos sobre el uso de un equipamiento (cambio de deportivo a educativo) en la zona de Xarblanca, nº de expte. municipal 97/07. Aprobada definitivamente por Resolución del Director Gerente de la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 10/04/07, publicada en el BOJA nº 103 de 25/05/07, págs. 41-43.
- o Modificación Puntual de Elementos del sector URP-NG-11 bis "Arroyo Palomera", nº de expte. municipal 122/07. Aprobada definitivamente por Resolución del Director Gerente de la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 28/05/07, publicada en el BOJA nº 127 de 28/06/07, págs. 45-48.
- o Modificación Puntual de Elementos sobre un equipamiento en la zona norte del Centro Histórico y del denominado "Albergue África", nº de expte. municipal 131/07. Aprobada definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 03/10/07, publicada en el BOJA nº 58 de 25/03/08, págs. 55-58.
- o Modificación Puntual de Elementos sobre el sector URP-SP-10, nº de expte. municipal 139/07, aprobada definitivamente por Resolución del Director Gerente de la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 14/02/07, publicada en el BOJA nº 66 de 03/04/07, págs. 46 y ss.
- o Modificación Puntual de elementos relativa a los parámetros urbanísticos del sector URP-SP-19, nº de expte. municipal 140/07, aprobada definitivamente por Resolución del Director Gerente de la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 29/01/07, publicada en el BOJA nº 66 de 03/04/07, págs. 40-43.
- o Modificación Puntual de Elementos sobre la normativa del sistema General de Equipamiento Sanitario y su delimitación Centro de Salud de San Pedro de Alcántara, nº de expte. municipal 141/07, aprobada definitivamente el por Resolución del Director Gerente de la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 02/02/07, publicada en el BOJA nº 66, de 03/04/07, págs. 44-46.

3.- El planeamiento de desarrollo (Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle) aprobados definitivamente durante el periodo de vigencia del PGOU-86, se consideran integrantes del planeamiento general en vigor en lo relativo al establecimiento de determinaciones pertenecientes a la ordenación urbanística detallada.

4.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovadas por la presente adaptación parcial, en los términos recogidos en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4. Vigencia y documentación de los instrumentos de planeamiento.

1.- Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, ello sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.

2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general en vigor en el municipio de Marbella queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

- a) Memoria General, integrada por la Memoria General de esta adaptación parcial y la Memoria Justificativa del planeamiento general vigente, sus modificaciones y anexos. Contiene la información, objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados. Es el instrumento básico para la interpretación del planeamiento general en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre sus distintos documentos o determinaciones.
- b) Normas Urbanísticas: constituye el cuerpo normativo de la ordenación e incluye, además de estas Normas Urbanísticas y sus anexos, las correspondientes del planeamiento general vigente, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus fichas de Planeamiento y Gestión.
- c) Planos:
 - De información: constituidos por los del planeamiento general vigente, que quedan incorporados como planos de información (Plano de clasificación y gestión del suelo del T.M, 1/5.000 del PGOU-86, TR.2017 y Plano de Estructura General 1/10.000 del PGOU-86, TR.2017) así como por la base de información de la presente adaptación parcial [plano i.01- Afecciones y protecciones sobrevenidas, i.02.- Hábitats Naturales de Interés Comunitario (1:10.000), i.03.- Suelos sobre los que ha recaído sentencia judicial o declaración administrativa de la consideración de Suelo Urbano Consolidado y Ámbitos de normalización (1:10.000)].
 - De ordenación estructural: planos o.01, o.02, o.03 y o.04 de la presente adaptación parcial, con los contenidos y alcance especificados en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, adecuados a las determinaciones previstas en la legislación urbanística (art. 10.1 de la LOUA).
 - De ordenación completa, integrada por la planimetría de calificación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento.

1.- La interpretación de los instrumentos de planeamiento corresponde al Ayuntamiento de Marbella en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- Como criterio interpretativo general, las determinaciones de los instrumentos de planeamiento se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos y siempre con atención a los fines y objetivos expresados en la Memoria, que es el instrumento básico para la interpretación de cada plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre documentos o determinaciones. Los distintos documentos de los citados planes urbanísticos integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura, que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto y con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

3.- Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos anteriores, subsistiera imprecisión en las determinaciones de los instrumentos de planeamiento, o contradicción entre ellas, se estará a lo dispuesto en cuanto a interpretación del documento en las Normas Urbanísticas del instrumento en cuestión, aplicándose, en ausencia de dicha regulación expresa, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Normativa del Plan General (PGOU-86, TR.2017).

4.- En lo relativo a las determinaciones recogidas por la adaptación parcial en los capítulos 3 a 5 de este Anexo Normativo, prevalecerán los contenidos de los documentos citados respecto a los correspondientes del planeamiento general vigente, estableciéndose el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

5.- Si en el documento de adaptación parcial se detectaran errores u omisiones, no justificadas en la Memoria respecto al planeamiento original que desarrolló un ámbito concreto o un sector anterior a la adaptación, prevalecerá lo determinado en el planeamiento originario del que trae causa, al ser éste el que desarrolló pormenorizadamente la ordenación urbanística del ámbito o sector.

CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO DE MARBELLA.

Artículo 6. Ordenación estructural.

1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística, la presente adaptación parcial recoge en su documentación gráfica, así como en las presentes Normas Urbanísticas, las determinaciones que configuran la ordenación estructural en vigor en el municipio de Marbella.

2.- Forman parte de la ordenación estructural vigente en el municipio de Marbella las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigentes no adaptados a la LOUA, en sus innovaciones e instrumentos de planeamiento aprobadas, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1. de dicha Ley.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.

1.- Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus determinaciones físicas y espaciales en los correspondientes planos, sus características descriptivas en la memoria justificativa y su regulación normativa en el presente Anexo a las Normas Urbanísticas.

2.- Al objeto de asegurar la distinción e identificación en estas Normas Urbanísticas de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "OE" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo. (OE)

1.- El presente documento de adaptación parcial, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, así como el grado de desarrollo alcanzado por los distintos suelos en cumplimiento de las determinaciones del Plan, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, adscribe todos los terrenos del Término Municipal a las distintas clases y categorías establecidas por la legislación vigente, determinando con ello los regímenes específicos de derechos y deberes. Se delimita en los planos de clasificación del suelo (o.02) las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo. Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las adaptaciones en su caso realizadas por este documento, recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación a su desarrollo.

2.- La clasificación del suelo, con distinción entre clases y categorías, constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística.

3.- Se han adaptado las distintas definiciones de las clasificaciones y categorías del suelo, siguiendo los criterios recogidos en la Memoria, del siguiente modo:

A. Suelo Urbano: delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística (artículo 45 de la LOUA y artículo 4.1. del Decreto 11/2008) e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano consolidado (SUC), que engloba los suelos que están completamente desarrollados y urbanizados y/o cumplen los requisitos del artículo 45.2.A) de la LOUA. Se trata del suelo ordenado de modo detallado en el Plan y cuya ejecución viene posibilitada por la aplicación directa de las ordenanzas, o en su caso, conforme a las determinaciones de los instrumentos de desarrollo aprobados definitivamente en los ámbitos de los que provienen. En cuanto al estatuto y régimen jurídico, el suelo urbano consolidado estará sujeto, además de a las obligaciones establecidas en los artículos 51.1.A) y 1.D) de la LOUA, a las limitaciones específicas de uso y edificación que le imponen las Normas Urbanísticas

En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento urbanístico objetivo pueden solicitar la licencia de obras, cumpliendo en todo caso con los deberes definidos en el apartado anterior y con las condiciones y limitaciones establecidas en el artículo 149 de la LOUA y la Administración urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición, en su caso, de los terrenos calificados con uso y destino público.

La edificación de cualquier parcela requiere la previa ejecución de las obras de urbanización que estén aún por realizar para que aquellas adquieran la condición de solar, sin perjuicio de que las mismas se puedan simultanear en los términos previstos en la Ley.

Los suelos adscritos a esta categoría que procedan del desarrollo integrado de cualquier ámbito, mantendrán la plena vigencia de las obligaciones que se deriven o tengan atribuidas en los correspondientes instrumentos de planeamiento, equidistribución y ejecución, incluso la pertenencia a las entidades con personalidad jurídica propia constituidas o en vías de constitución y las obligaciones y derechos que de ellas dimanen, así como las otras obligaciones, beneficios y cargas de cualquier procedencia que, en su caso, tengan atribuidas.

Se adscriben a este régimen de suelo urbano consolidado los ámbitos delimitados en el Plan General que se relacionan en el apartado 4.1.1.1 de la Memoria General de esta Adaptación.

- El suelo urbano no consolidado (SUNC), que comprende el resto del suelo urbano, determinado por aquellos suelos que, estando clasificados como urbanos por el Plan General, no cumplan las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Los ámbitos que en su virtud resultan adscritos a esta categoría se relacionan en el apartado 4.1.1.2 de la Memoria General.

Dada la disparidad de causas y grados de inadecuación de estos suelos a lo establecido en el art. 45.2.A) de la LOUA que motivan la adscripción de los distintos terrenos a esta categoría de Suelo Urbano No Consolidado, se diferencian en esta Adaptación las siguientes situaciones diferenciadas a las que hace corresponder, a efectos de su ejecución urbanística, un estatuto específico:

1. Áreas de Suelo Urbano No Consolidado Asistemáticas. El régimen urbanístico de los suelos incluidos en estos ámbitos será el establecido en el artículo 55.2 de la LOUA. Se adscriben a esta subcategoría:

- SUNC-AA. Suelos clasificados como urbanos en el PGOU denominados Actuaciones Aisladas (definidos en el art. 212 de las Normas Urbanísticas del PGOU de 1986), en los que no se cumplen las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA y sobre los que no se han cumplido las determinaciones del Plan. Se mantendrá la identificación y denominación de actuación aislada AA del PGOU.

Ejemplo:

AA-AL-1

SUNC-AA

Se clasifican dentro de esta categoría 11 Actuaciones Aisladas, que se detallan por zonas en la tabla anexa a la Memoria General de esta Adaptación relativa a la clasificación de suelo.

- SUNC-A. Terrenos incluidos en Polígonos de Actuación, regulados en el artículo 214 de las Normas Urbanísticas del Plan General, o sujetos a Planes Especiales de Reforma Interior, que presentan algún déficit o carencia en su grado de urbanización y/o ejecución.

Son ámbitos que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, (u ordenación pormenorizada directamente establecida por el PGOU), contando con instrumento de equidistribución aprobado (o donde ha sido declarada formalmente la innecesariedad de reparcelación), o han realizado las cesiones correspondientes de dotaciones y que, en su conjunto, cuentan con las obras de urbanización ejecutadas (aún en el caso de que no se haya aprobado el correspondiente instrumento de ejecución exigido por su ficha urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1a) del artículo 4 del decreto 11/2008), y donde concurren alguna/s de las siguientes situaciones:

- a. Ámbitos donde ha sido declarada la innecesariedad de reparcelación, de conformidad con lo establecido en la letra c) del artículo 73 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU'78), pero no se han realizado las cesiones de aprovechamiento a que vienen obligados los titulares de los terrenos.

Por tanto, seguirán siendo de aplicación las determinaciones de aquella declaración de innecesariedad de reparcelación (transcrita en el apartado 2.2. de la Memoria General de esta Adaptación), donde en el punto 4º se acuerda la *"inadecuación a las finalidades del Patrimonio*

Municipal del suelo de aquellos terrenos que habrían de ser objeto de cesión a esta administración [...], procediéndose con ocasión de las solicitudes de licencias de edificación a transmitir directamente y por precio a satisfacer en metálico tales terrenos a los solicitantes de licencia. Todo ello de conformidad con el 64.1. de la LOUA". También se incluye dentro de estos supuestos un ámbito de gestión que aunque realizó las cesiones dotacionales exigidas, tiene pendiente el deber de ceder el 10 % del aprovechamiento urbanístico que corresponde a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, por lo que sigue con dicha carga urbanística pendiente.

La cesión del 10% no será exigible en aquellas parcelas en las que el aprovechamiento se encuentre ya patrimonializado.

- b. Ámbitos donde se detecta inejecución parcial de la obra urbanizadora, al no haber sido ejecutado alguno de los viales estructurantes o de conexión (entre viales del ámbito o con ámbitos colindantes) previstos en el planeamiento, aunque todas las demás parcelas cuentan con los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico en baja tensión así como de todas las infraestructuras necesarias para servir a las edificaciones permitidas por el Plan, tanto las existentes como las previstas.

En este caso los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios del ámbito en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

- c. Suelos pertenecientes a un ámbito de gestión del PGOU que no están urbanizados o bien la urbanización es deficiente por no contar con alguno de los servicios de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico en baja tensión.

Son suelos que afectan a sólo una parte del ámbito de gestión original establecido por el Plan. Su ejecución se llevará a cabo bien mediante obras públicas ordinarias como Actuaciones Urbanizadoras no Integradas, siguiendo lo establecido en el Art. 143 de la LOUA, bien mediante proyectos de obras ordinarias, según lo establecido en el Art. 67.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (RPU).

Estos suelos identificados en los epígrafes a), b) y c) se identifican como actuaciones asistemáticas, ya que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación. El régimen urbanístico de los suelos incluidos en estos ámbitos será el establecido en el artículo 55.2 de la LOUA. El aprovechamiento subjetivo a que cada propietario tiene derecho coincide con el objetivo que tiene atribuido, ya que salvo en el supuesto a), ya han cumplido la carga urbanística de cesión de aprovechamiento desde el desarrollo del ámbito al que pertenecieron.

En los supuestos a) y b), se mantendrá la delimitación y denominación establecida en el planeamiento vigente, seguida de las siglas "SUNC-A".

Ejemplo:

PA-AL-1

SUNC-A

En el supuesto c), se delimitará un ámbito nuevo, que mantendrá la denominación del planeamiento vigente al que se añade al número de la denominación original, un.1.,2.,..., y también irá identificado con las siglas "SUNC-A".

Ejemplo:

PA-AL-1.1

SUNC-A

En las tablas anexas a la Memoria General de esta Adaptación se relacionan por zonas todos los ámbitos clasificados y categorizados dentro de este grupo como SUNC-A.

2. Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado. El régimen urbanístico de los suelos incluidos en estos ámbitos será el establecido en el artículo 55.1 de la LOUA. Se adscriben a esta subcategoría los terrenos incluidos en Polígonos de Actuación, que regulaba el artículo 214 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1986, o sujetos a Planes Especiales de Reforma Interior, que todavía no han sido totalmente desarrollados, distinguiendo los siguientes tipos:

- SUNC-E. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución. Aquellos ámbitos que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, (u ordenación pormenorizada

directamente establecida por el PGOU) así como en aquellos ámbitos en los que el Planeamiento vigente tan sólo exige la cesión de suelos para dotaciones públicas y de viario y la ejecución de obras de urbanización, que cuentan con instrumento de equidistribución aprobado (o haya sido declarada formalmente la innecesariedad de reparcelación, de conformidad con lo establecido en la letra c) del artículo 73 del RGU) así como con instrumento de ejecución aprobado y en los que el grado de ejecución de las obras de urbanización es alto pero no es el suficiente para su inclusión en la categoría de Consolidado (al no haberse ejecutado en su totalidad las redes de infraestructuras y todos los servicios urbanísticos establecidos en el artículo 45.1.a) de la LOUA), pasarán a formar parte de unidades de ejecución en SUNC, siéndoles de aplicación el régimen jurídico con el que iniciaron su desarrollo.

En estos ámbitos se mantendrá la delimitación y denominación establecida en el planeamiento vigente, seguida de las siglas "SUNC-E".

Ejemplo:

PA-AL-1

SUNC-E

En las tablas anexas a la Memoria General de esta Adaptación se relacionan por zonas el resumen de los suelos clasificados como SUNC-E.

- SUNC-O. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado Ordenadas. Aquellos ámbitos que cuentan con ordenación pormenorizada directamente establecida por el PGOU o con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente pero que no se han ejecutado o su nivel de ejecución es bajo.

En estos ámbitos se mantendrá la delimitación y denominación establecida en el planeamiento vigente, seguida de las siglas "SUNC-O" y se remitirán al cumplimiento de las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado (si lo hubiere) con el fin de evitar alteraciones de densidad, edificabilidad u otros parámetros urbanísticos.

Ejemplo:

PA-AL-1

SUNC-O

En las tablas anexas a la Memoria General de esta Adaptación se relacionan por zonas el resumen de los suelos clasificados como urbanos no consolidados y que cuentan con ordenación pormenorizada establecida, SUNC-O.

- SUNC. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado No Ordenadas. Aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada no ha sido establecida por el PGOU y que no cuentan con planeamiento de desarrollo (que establezca dicha ordenación) aprobado definitivamente.

Dentro de este grupo, aquellos ámbitos a los que el PGOU '86 les exigía para su desarrollo un Plan Especial, se corresponderían con áreas de reforma interior, por lo que les será exigible la reserva de suelo con destino a vivienda protegida si no disponen de planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de esta Adaptación Parcial (en estos suelos no están incluidos los dos ámbitos sujetos a Plan Especial correspondientes al Casco Histórico y al Ensanche Histórico de Marbella, tal y como se justifica en el apartado referente al Suelo Urbano Consolidado).

En estos ámbitos se mantendrá la delimitación y denominación establecida en el planeamiento vigente, seguida de las siglas "SUNC".

Ejemplo:

PA-AL-1

SUNC

En las tablas anexas a la Memoria General de esta Adaptación se relacionan por zonas el resumen de los suelos clasificados como urbanos no consolidados y que no cuentan con ordenación pormenorizada establecida, (SUNC).

3. Estatuto del Suelo urbano no consolidado. A todos los suelos urbanos que tienen la consideración en esta adaptación de No Consolidado les será de aplicación el régimen de derechos y facultades que les reconoce la legislación vigente, quedando sometidos a su vez a los deberes que les asigna esa misma legislación (artículo 55 de la LOUA).

4. Áreas de Reforma Interior. A los efectos de la aplicación de la reserva de viviendas protegidas determinada en el art. 10 de la LOUA, se consideran como áreas de reforma interior, sólo aquellos ámbitos en suelo urbano en los que el Plan General ha previsto su ordenación mediante un Plan Especial de Reforma Interior siendo su objetivo la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación del área, regulados en el artículo 14.1c) de la LOUA.

B. Suelo Urbanizable: delimitado por el PGOU-86, siendo dicha delimitación conforme a los requisitos señalados por la vigente legislación urbanística²⁵⁷, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- a) Suelo urbanizable ordenado, constituido por aquellos suelos urbanizables que ya cuentan con la ordenación detallada, esto es, que se haya redactado y aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento al que haya correspondido establecer dicha ordenación pormenorizada.

Esta adaptación ha identificado dos situaciones diferenciadas dentro de esta categoría de suelo urbanizable ordenado en función del grado de ejecución urbanística: Suelo urbanizable Ordenado o Suelo urbanizable Ordenado en Ejecución, constituido ese último por aquellos sectores que, contando con ordenación pormenorizada, cuentan además con los correspondientes instrumentos de gestión y/o ejecución aprobados definitivamente, por lo que proseguirán ejecutándose conforme a las previsiones de dichos instrumentos.

- b) Suelo urbanizable sectorizado, constituido por aquellos suelos urbanizables comprendidos en sectores aptos para la urbanización ya delimitados por el planeamiento general vigente, cuyo Plan Parcial de Ordenación aún no se ha redactado o se encuentra en curso de aprobación.

Dentro de esta categoría se distinguen dos situaciones: sectores de suelo urbanizable sectorizado transitorio y sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Los sectores de suelo urbanizable sectorizado transitorio son aquellos sectores identificados como Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio en el PGOU-86 que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada adaptada a dicho Plan General, es decir, no han tramitado el instrumento de planeamiento de desarrollo que le exigía su ficha urbanística (Plan Parcial, Estudio de Detalle o Modificación de Plan Parcial, según el caso).

Los sectores de suelo urbanizable sectorizado propiamente dicho estarán sometidos al régimen definido en el art. 53 de la LOUA y su desarrollo responderá a las estrategias definidas en el Programa de actuación, debiendo establecer, en su caso, la reserva de suelo para vivienda protegida establecida en este Anexo Normativo.

- c) Suelo urbanizable no sectorizado, constituido por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo por el PGOU-86, correspondiéndose con los suelos urbanizables no programados de éste, cuyo Plan de Sectorización aún no se ha redactado o se encuentra en curso de aprobación.

Los suelos adscritos a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado estarán sometidos al régimen establecido en el art. 53 de la LOUA y su desarrollo responderá a las estrategias contenidas en el Programa de Actuación Urbanística del Plan General y a lo previsto al respecto por esta adaptación, a cuyo efecto deberán entenderse aplicables las siguientes correspondencias:

- Suelo urbanizable no programado por suelo urbanizable no sectorizado.
- Programa de actuación por plan de sectorización.

-La referencia a los artículos de la Ley de Suelo se entenderá realizada al artículo 53 de la LOUA.

Conforme a lo regulado en el artículo 10.I.A)e) de la LOUA esta adaptación parcial identifica sólo las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, por lo que se han eliminado de la normativa la edificabilidad bruta, los usos dominantes y los usos compatibles que establecía el PGOU-86 para estos suelos, ya que el establecimiento de estas determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada corresponderá al Plan de Sectorización que se redacte.

Por tanto se mantienen el resto de determinaciones establecidas en el Título VIII de la normativa, identificando los usos prohibidos como usos incompatibles, así como los tipos identificados en el PGOU-86, tal como se identifican en el apartado 4.1.2.3 de la Memoria. Para la correcta interpretación del régimen aplicable al suelo urbanizable no programado habrá que estar al

257 Artículo 47 de la LOUA y artículo 4.2 del Decreto 11/2008 de 22 de enero.

contenido de dicha Memoria General y a los preceptos del Plan General que no sean contrarios a la LOUA.

En las tablas anexas a la Memoria General de esta Adaptación se relacionan los suelos clasificados como urbanizables y sus categorías.

C. Suelo No Urbanizable: delimitado conforme a los requisitos señalados por la vigente legislación urbanística (Artículo 46 de la LOUA y artículo 4.3. del Decreto 11/2008, de 22 de enero), e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluye los terrenos sobre los que concurren las características descritas en el artículo 46.2.a), en relación con los artículos de la LOUA 46.1.a), b) e i).

En aplicación del artículo 46.1.a) de la LOUA, este documento de adaptación parcial incorpora como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica los dominios públicos naturales deslindados y los montes públicos deslindados.

Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica: Montes Públicos 1 (SNUEP-MP-1).

Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica: Montes Públicos 2 (SNUEP-MP-2).

Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica: Dominio Público Hidráulico (SNUEP-DPH)²⁵⁸.

Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica: Dominio Público Marítimo Terrestre (SNUEP-DPMT).

Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica: Monumento Natural de las Dunas de Artola (SNUEP-MN).

- b) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, constituidos por los terrenos protegidos por el PGOU-86, no incluidos en el apartado anterior. En concreto este documento de adaptación parcial incorpora como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación urbanística (SNUEP-P), el Suelo No Urbanizable Protegido (SNU-P) del planeamiento vigente, que incluye los terrenos situados a menos de 200 metros del embalse de río Verde, los situados en la zona de Sierra Blanca y las playas.

- c) Carácter Natural o Rural (SNU): se incluyen en esta categoría, todos los Suelos No Urbanizables que no están protegidos ni por el PGOU vigente ni por legislación y/o planificación territorial. En este documento de adaptación parcial, constituyen el Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural (SNU) los suelos del término municipal que el planeamiento general vigente establece como suelo no urbanizable natural o rural-común (SNU-NU), suelo no urbanizable natural o rural-agrícola (SNU-A), Suelo no urbanizable natural o rural-forestal (SNU-F).

- d) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

El PGOU-86 no reconoce esta categoría de suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable, será de aplicación la normativa establecida por el PGOU-86 (TR.2017) para esta clase de suelo. No obstante, en aquellos terrenos integrados en suelos clasificados, de modo sobrevenido, como Suelo no urbanizable de Especial Protección, el régimen urbanístico del PGOU se aplicará con las restricciones o limitaciones que, en su caso, deriven de la legislación específica y de la propia LOUA por ser estas determinaciones de aplicación directa.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en la categoría de "Carácter Natural o Rural", en las tres modalidades que contempla esta adaptación según lo regulado por el Plan General, esto es Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural-común (SNU-NU), Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural-agrícola (SNU-A) y Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural-forestal (SNU-F), que se encuentren incluidos en alguno de los espacios catalogados del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga y Catálogo de espacios y bienes protegidos de la Provincia de Málaga", les será de aplicación las determinaciones de dicho Plan Especial, recogidas en el Memoria General de la Adaptación.

²⁵⁸ Los DPH deslindados, pasarán a SNUEP por legislación específica, siempre que estén en suelo clasificado como no urbanizable por el PGOU-86 (independientemente de su categoría), quedando el resto como afección territorial.

Su régimen urbanístico será el establecido en el artículo 52 de la LOUA.

Artículo 9. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida. (OE).

1.- A los efectos de este Plan General, el uso pormenorizado de Vivienda Protegida se define como un uso perteneciente al uso global de Vivienda definido en el artículo 182.1.a), de las Normas Urbanísticas, dentro del uso general Residencial. Las viviendas destinadas a este uso deberán cumplir con las condiciones establecidas en la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo o norma de rango equivalente que la sustituya así como las restantes disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de Vivienda.

2.- Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008 y en la vigente legislación urbanística (Artículo 10.1.A)b) de LOUA), en cada área de reforma interior o sector con uso global residencial, se han previsto las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.

Los ámbitos sujetos a la reserva de vivienda protegida son los reflejados en las Tablas 1 y 2 anexas a estas normas.

Aquellas áreas o sectores a las que se les exime de esta reserva y que no cuentan con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, estarán obligadas a dicha reserva en el caso de caducidad expresa del procedimiento y de que no se concluya con la aprobación definitiva. De igual modo aquellas áreas o sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, con uso global residencial, a las que se les exime de dicha reserva, estarán obligadas a ello si se realizan modificaciones sustanciales de la ordenación que supongan un aumento del número de viviendas.

4.- Para las áreas y sectores con uso residencial afectados por las correcciones de edificabilidad y densidad, los coeficientes de ponderación entre la vivienda protegida en régimen general y la vivienda libre en tipología plurifamiliar, son los siguientes:

	Zona	Coef.
SAN PEDRO ALCANTARA	Guadalmina	0,6964
	SPA Playa - Nueva Alcántara	0,6128
	SPA Pueblo	0,8177
NUEVA ANDALUCIA	Puerto Banús	0,3238
	NA Norte completa	0,6387
NAGÜELES	Nagüeles CN-340 y A-7	0,4503
	Nagüeles Sur CN-340	0,2902
	Nagüeles Norte A-7	0,5064
MARBELLA	MB al Norte A-7	0,6881
	MB al Sur Ricardo Soriano	0,3363
	MB Intermedio	0,5587
MARBELLA ESTE	RR-AL-VB Norte	0,5628
	RR-AL-VB-Sur	0,4492

5.- En las Tablas 1 y 2, anexas a estas Normas Urbanísticas, se establece para los sectores con uso residencial y para las actuaciones con uso residencial en suelo urbano que alcanzan la consideración de áreas de

reforma interior la asignación de edificabilidades y de densidad, una vez corregidos, con el fin de mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente.

6.- En aquellos ámbitos con ordenación diferida en los que el presente documento de Adaptación Parcial haya establecido la obligatoriedad de implantar el uso de vivienda protegida, el instrumento de planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

a) Usos

Se calificará con el uso pormenorizado de Vivienda Protegida el suelo en el que se deba materializar la edificabilidad exigida para este uso.

El uso de Vivienda Protegida no podrá ser sustituido por ningún otro uso pormenorizado.

b) Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas con el uso de Vivienda Protegida, se admite como uso compatible el uso Comercial y el de Equipamiento, coexistiendo con el uso de Vivienda Protegida. A estos usos se podrá destinar, en total, hasta un máximo del 15% de la edificabilidad asignada a la parcela, y se implantarán en planta baja de la edificación.

c) Plazos

El instrumento de planeamiento de desarrollo de estos ámbitos deberá especificar los plazos de edificación para las parcelas calificadas con el uso de Vivienda Protegida, tal y como establece el art. 18.3.c) de la LOUA, debiendo fijarse un plazo máximo de inicio y terminación de las obras de edificación de este uso, a contar desde la fecha de finalización de las obras de urbanización. Estos plazos deberán contar con informe favorable por parte de la Administración competente en materia de vivienda.

d) Zonificación

El instrumento de planeamiento que ordene pormenorizadamente los ámbitos que deben incluir el uso pormenorizado de vivienda protegida, deberá atender a los siguientes criterios de ordenación:

- Se procurará asignar el uso de Vivienda Protegida, al menos, a una manzana independiente con capacidad para materializar el aprovechamiento correspondiente a la Administración. En su defecto se calificará con este uso parcelas independientes.
- En casos justificados, por la escasa cuantía de la edificabilidad asignada al uso de vivienda protegida, se podrá admitir la coexistencia con otros usos residenciales en una misma edificación. En este caso se deberá tramitar un Estudio de Detalle para realizar la correspondiente distribución de volúmenes edificables entre vivienda libre y vivienda protegida dentro de la parcela. El Estudio de Detalle deberá garantizar una distribución funcional de los volúmenes asignados al uso de vivienda protegida en edificio independiente, aun formando parte, en su caso, de una misma edificación.
- Este uso se localizará preferentemente en el entorno próximo a las dotaciones del sector.

e) Edificabilidad y Número de viviendas

El instrumento de planeamiento de desarrollo determinará la edificabilidad y el número de Viviendas Protegidas sobre cada zona o parcela del ámbito calificada con este uso, ajustándose a los datos incluidos en las tablas 1 y 2 anexas a estas Normas, sin perjuicio de:

- Los ajustes que se puedan llevar a cabo en virtud de lo regulado en el artículo 7, apdo. 4 de las Normas del Plan General cuando la superficie real del ámbito no coincida con la señalada en las fichas urbanísticas, en cuyo caso se admitirá un ajuste proporcional de la edificabilidad de Vivienda Protegida y del número de viviendas protegidas.
- En los ámbitos incluidos en Áreas de Reforma Interior, debido a su grado de consolidación, el planeamiento de desarrollo podrá realizar los ajustes necesarios, una vez determinada la edificabilidad no agotada del ámbito.
- En aquellos ámbitos no sujetos a la reserva de suelo de vivienda protegida y para los que potestativamente el planeamiento de desarrollo prevea dicha reserva, el instrumento de planeamiento de desarrollo podrá realizar los ajustes necesarios de edificabilidad y densidad, siempre que se sigan los criterios de ajuste establecidos en esta Adaptación Parcial.

f) Tipología de edificación

El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada detallada del ámbito podrá introducir una nueva zona de ordenanza de entre las existentes en el Plan General, aún no estando contemplada ésta en la ficha urbanística del ámbito, y con destino exclusivo para materializar el aprovechamiento correspondiente al uso de vivienda protegida.

En el supuesto de coexistencia en una misma edificación del uso de vivienda protegida y otros usos residenciales la implantación de esta nueva tipología estará condicionada a que el uso de vivienda protegida sea el mayoritario y a que incluya la totalidad de la edificabilidad de vivienda protegida del ámbito.

La tipología elegida para este uso deberá ser adecuada para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Vivienda vigente en su momento, y deberá justificarse en base a criterios de funcionalidad y viabilidad económica.

Los parámetros urbanísticos de esta tipología deben respetar las siguientes reglas:

- Se deberá limitar la altura asignada al uso de Vivienda Protegida de manera que no se altere el modelo territorial propuesto por el Plan General. Para ello se exige que la altura máxima permitida para el uso de vivienda protegida no supere en más de una planta el mayor parámetro de altura máxima de las subzonas previstas en la ficha urbanística del Plan General.
- El régimen de compatibilidad de usos de esta zona de ordenanza será el determinado para el uso pormenorizado de Vivienda Protegida.

g) Edificabilidad superior a la mínima exigida.

En aquellos ámbitos en los que la reserva de edificabilidad destinada al uso de vivienda protegida sea superior al mínimo exigido en esta Adaptación Parcial, la materialización del incremento de edificabilidad pretendido se ajustará a los siguientes criterios de ordenación:

- Podrá admitirse la coexistencia de los usos de vivienda protegida y otros usos residenciales, en una misma parcela, en las condiciones indicadas en los apartados anteriores.
- Se admitirá, igualmente, esta situación cuando se pretenda destinar parcialmente al uso de vivienda protegida edificaciones existentes en parcelas calificadas de uso residencial.
- En estos casos se admite que el uso compatible de equipamiento público pueda ampliarse a otras plantas (además de la baja), debiendo destinarse, en este caso, un edificio independiente dentro de la parcela para este uso y con las limitaciones de edificabilidad establecidas en el apartado d) de este artículo.

Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE).

1.- En cumplimiento del artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, y conforme a las disposiciones del artículo 10.1.A)c) de la LOUA al que el primero remite, la adaptación parcial identifica, por pertenecer a la ordenación urbanística estructural, los sistemas generales, constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, bien a parques, jardines y espacios libres o a infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, que por su carácter supramunicipal, función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integran o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente del uso previsto, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan en rango a una dotación local.

2.- A efectos de lo dispuesto en el artículo 3.2.c).2) párrafo segundo, del Decreto 11/2008, esta Adaptación Parcial incorpora a la estructura general como Sistemas Generales ya ejecutados, que han sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial, en régimen de Sistema General de Comunicaciones, la autopista del Mediterráneo AP-7 y la autovía del Mediterráneo A-7.

3.- La delimitación e identificación de los sistemas generales anteriores se recoge en los planos de ordenación de la adaptación parcial 0.01 y 0.02, relacionándose en el anexo a estas Normas.

4.- El estándar del sistema general de espacios libres es 15,359 m²s SG-AL/habitante.

5.- Los instrumentos de planeamiento podrán completar y precisar, en su ámbito de actuación, la ordenación de las vías primarias y de acceso a playas pertenecientes al sistema general viario establecido por el Plan General, debiendo respetar la conectividad y función de dichas vías ya que su definición

pormenorizada puede requerir, por razones topográficas u otras de análoga naturaleza, pequeñas variaciones en su trazado.

Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales de las zonas del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable. (OE)

1.- Los parámetros que, conforme dispone el artículo 3.2 d) del Decreto 11/2008, se establecen en la presente Adaptación Parcial relativos a usos, densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas de suelo urbano consolidado, y sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, tienen carácter estructural y son un concepto distinto a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las ordenanzas que sean de aplicación, que continúan en vigor.

2.- El PGOU-86 establece en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio la asignación de usos globales, regulándolos en el Título V, Capítulo VI y siguientes de las Normas Urbanísticas.

Como usos generales se identifican los usos fundamentales que se asientan sobre el territorio, residencial, productivo, dotacional y los usos no urbanos. Los usos globales son lo que el Plan General asigna a los suelos clasificados como urbanizable programado cuya desagregación, por el Plan Parcial correspondiente al sector de planeamiento de que se tratase, dará lugar al uso o usos pormenorizados.

Los usos pormenorizados son los asignados por el Plan General a los suelos clasificados como urbanos, los que definen por tanto de forma detallada la específica y utilización de los terrenos. Estos usos pormenorizados se indican mediante la asignación de una ordenanza concreta a cada zona.

En la siguiente tabla se resumen los usos descritos:

USOS GENERALES	USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL	VIVIENDA	Vivienda Unifamiliar
		Vivienda Plurifamiliar o colectiva
	RESIDENCIAL COMUNITARIO	Alojamiento comunitario
PRODUCTIVO	INDUSTRIAL	Hotelero
		Industria
	TERCIARIO COMERCIAL	Almacenes
		Oficina
		Comercio
		Hostelería
		Recreativo
DOTACIÓN	EQUIPAMIENTO	Discoteca
		Educativo
		Cultural
		Asistencia sanitaria
		Asociativo
		Religioso
		Espectáculos
		Deportivo
		Zonas Verdes
	SERVICIOS PÚBLICOS	Administración
		Protección ciudadana
		Servicios urbanos
	INFRAESTRUCTURA	Cementerios
		Viario

USO NO URBANO	Aparcamiento
	Redes y canalizaciones infraestructurales
	Vertederos
	Cementerios de coches
	Agrícola, forestal o pecuario
	Extractivo
	Acampada

En la memoria se clasifican los usos globales para los ámbitos a desarrollar de suelo urbano incluidos en polígonos de actuación o sujetos a planes especiales así como para el suelo urbanizable programado en los siguientes:

- Uso residencial de primera residencia que se ubica en los núcleos urbanos y sus ensanches. Corresponde a este uso una densidad alta (indicativamente 60 viv./Ha. para el suelo urbanizable de ensanche) y una edificabilidad que ronda los 0,80 - 0,90 m²/m²s.
- Uso residencial turístico que se localiza en las urbanizaciones y complejos hoteleros al cual corresponden tres escalones de intensidad de uso:
 - Densidad media alta: de 20 a 30 viv./Ha. y una edificabilidad de 0,225 a 0,33 m²/m²s.
 - Densidad media-baja: de 10 a 15 viv./Ha. y una edificabilidad de 0,15 a 0,225 m²/m²s
 - Densidad baja: de 2 a 7 viv./ Ha. y una edificabilidad de 0,15 m²/m²s o menor.
- Uso residencial mixto, entendiendo como la convivencia de zonas de primera y segunda residencia con densidades y edificabilidades de valores intermedios a los señalados para ambas y ubicados normalmente en la periferia de los núcleos urbanos y en las zonas de proceso de densificación.
- Uso industrial ubicado en los polígonos de La Ermita en Marbella y de la Carretera de Ronda en San Pedro de Alcántara. Se recogen además otros polígonos de menor entidad ya existentes y se propone un polígono industrial-comercial al Norte de San Pedro de Alcántara.

Los usos comerciales se localizan, además de en los núcleos urbanos y en el polígono mencionado, en zonas delimitadas al efecto, adyacentes a la CN 340.

3.- Las edificabilidades y densidades globales en suelo urbano consolidado se deducen de la aplicación de los parámetros correspondientes de las ordenanzas para cada una de las zonas. Se han establecido para el Término Municipal las siguientes zonas en suelo urbano consolidado con los siguientes parámetros:

SAN PEDRO

ZONA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	EDIF. (m ² t)	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m ² t/m ² s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)
USO GLOBAL RESIDENCIAL						
Z-SP-1	Núcleo Histórico	34.585,47	43.433,35	400	1,26	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)
Z-SP-2	Ensanche I	538.636,02	869.884,37	6.477	1,61	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)
Z-SP-3	Ensanche II	155.352,30	136.068,25	923	0,88	Densidad alta (>50 y hasta 75 viv./Ha.)
Z-SP-4	El Ingenio	59.143,55	60.919,00	314	1,03	Densidad alta (>50 y hasta 75 viv./Ha.)
Z-SP-5	Marqués del Duero	116.176,58	92.987,71	793	0,80	Densidad alta (>50 y hasta 75 viv./Ha.)
Z-SP-6	Las Petunias - Los Ángeles	261.481,18	91.556,10	796	0,35	Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)
Z-SP-8	Telva-Balcón de San Pedro- Linda Vista Alta	348.070,78	120.135,34	640	0,35	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-SP-9	Guadalmina	2.592.101,50	1.098.588,60	4.885	0,42	Densidad media-baja

ZONA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	EDIF. (m²t)	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m²t/m²s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)
						(>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-SP-10	Linda Vista Playa - Montecarlo - Porqueroles	399.752,02	119.481,46	738	0,30	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-SP-11	Cortijo Blanco	266.348,60	89.714,96	529	0,34	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-SP-12	Carretera de Estepona - Valle del Sol	386.906,92	55482,10	252	0,14	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-SP-13	Las Medranas	12.444,20	10.103,49	118	0,81	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)
Z-SP-14	El Salto	16.461,59	16.808,89	140	0,91	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)
Z-SP-15	Fuente del Espanto	23.200,00	23.200,00	60	1,00	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-SP-19	Finca Las Medranas	29.565,00	10.680,00	65	0,36	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
USO GLOBAL RESIDENCIAL/DOTACIONAL						
Z-SP-7	Arquillo Cantero - Equipamientos	159.106,40	26.423,23	236	0,17	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-SP-18	Horno de la Miera	12.826,4787	11.252,52	9	0,877	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
USO GLOBAL DOTACIONAL						
Z-SP-17	Colegio Picasso	46.160,0222	85.706,76	0	0	
USO GLOBAL INDUSTRIAL						
Z-SP-16	Polígono Industrial	234.930,35	140.816,00	0	0,60	

NUEVA ANDALUCÍA

ZONA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	EDIF. (m²t)	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m²t/m²s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)
USO GLOBAL RESIDENCIAL						
Z-AN-1	Entorno Puerto Banús	667.896,68	419.117,64	3.023	0,63	Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)
Z-AN-2	La Pepina- El Rodeito	333.251,02	94.957,50	351	0,28	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-AN-3	Guadaíza	408.006,89	484.127,14	3.299	1,19	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)
Z-AN-4	Nueva Andalucía B Norte - C Sector Este	1.320.129,58	595.195,66	4.770	0,45	Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)
Z-AN-5	Nueva Andalucía	5.867.316,58	1.836.124,84	8.355	0,31	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
USO GLOBAL INDUSTRIAL						
Z-AN-6	La Campana - Polígono Industrial	47.700,28	41.855,8	0	0,88	
USO GLOBAL RESIDENCIAL/TERCIARIO						
Z-AN-7	Puerto Banús	61.292,05	153.340,01	839	2,50	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)

NAGÜELES

ZONA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	EDIF. (m²t)	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m²t/m²s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)
USO GLOBAL RESIDENCIAL						
Z-NG-1	Don Pepe – Las Merinas	159.409,20	78.509,80	545	0,49	Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)
Z-NG-2	Casablanca	169.601,30	49.415,04	237	0,29	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-NG-3	Haza de la Playa	57.989,96	24.965,46	84	0,43	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-NG-5	Rio Verde	216.889,73	67.927,54	422	0,31	Densidad media-baja

ZONA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	EDIF. (m ² t)	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m ² t/m ² s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)
USO GLOBAL RESIDENCIAL						
						(>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-NG-6	Centro Forestal Sueco	185.575,00	39.920,00	225	0,22	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-NG-7	Villa Parra - Palomeras	235.398,02	59.244,27	138	0,25	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-NG-8	Lomas Del Marbella Club Sur	284.635,45	40.033,15	72	0,14	Densidad muy baja (≤ 5 viv./Ha.)
Z-NG-9	Lomas De Marbella	892.961,15	274.698,11	2.279	0,31	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-NG-11	El Rocío - La Coneja -Cortijo Nagüeles - La Carolina Norte	549.868,47	141.936,90	607	0,26	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-NG-12	Guadalpin - La Virginia – El Capricho	193.194,38	55.915,86	374	0,29	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-NG-13	Arroyo de las Piedras	368.948,77	120.771,89	986	0,33	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-NG-14	Nagüeles Norte	2.933.329,56	642.376,34	2.200	0,22	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-NG-15	Marina del Puente	43.571,00	43.571,00	234	0,33	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
USO GLOBAL RESIDENCIAL/TURISTICO						
Z-NG-4	Puente Romano - Marbella Club	313.543,50	85.396,39	266	0,26	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-NG-16	Balcones De Sierra Blanca	214.077,79	76.103,50	197	0,36	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
USO GLOBAL RESIDENCIAL/TERCIARIO						
Z-NG-10	Comercial - Plurifamiliar CN340	262.073,60	94.241,63	537	0,36	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)

MARBELLA

ZONA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	EDIF. (m ² t)	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m ² t/m ² s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv./ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)
USO GLOBAL RESIDENCIAL						
Z-MB-1	Núcleo Histórico	206.984,91	341.233,41	2.187	1,65	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)
Z-MB-2	Divina Pastora	80.610,03	118.844,60	891	1,47	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)
Z-MB-3	Ensanche MC-OA-NP	661.252,51	930.185,80	8.393	1,41	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)
Z-MB-4	Ensanche Litoral Oeste	446.333,20	441.444,79	4.247	0,99	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)
Z-MB-5	Ensanche Litoral Este	131.154,79	151.994,84	1.344	1,16	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)
Z-MB-6	Las Albarizas	698.472,22	500.491,74	4.562	0,72	Densidad alta (>50 y hasta 75 viv./Ha.)
Z-MB-7	Ensanche Unifamiliar	1.879.707,54	529.809,99	3.568	0,28	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-MB-8	La Patera	180.350,73	71.649,88	378	0,40	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-MB-9	Lomas Del Tenis	24.000,00	7.920,00	96	0,33	Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)
Z-MB-10	La Montúa - El Visillo	263.535,68	25.603,00	115	0,10	Densidad muy baja (≤ 5 viv./Ha.)
Z-MB-14	La Torrecilla	229.820,00	54.372,33	500	0,24	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
USO GLOBAL TURÍSTICO						
Z-MB-11	Don Miguel	149.399,06	81.507,86	0	0,55	
USO GLOBAL INDUSTRIAL						
Z-MB-12	Industrial 1 La Ermita	339.754,31	252.766,21	0	0,74	
Z-MB-13	Industrial 2	27.366,83	21.347,93	0	0,78	

RÍO REAL

ZONA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	EDIF. (m²t)	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m²t/m²s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)
USO GLOBAL RESIDENCIAL						
Z-RR-1	Golf Río Real	1.154.805,94	462.304,61	1.616	0,40	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-RR-2	Los Monteros	586.015,34	199.786,25	837	0,34	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-RR-3	CN-340-3	21.554,02	7.061,70	26	0,33	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-RR-4	Arroyo Segundo	86.587,64	16.732,48	54	0,19	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-RR-5	Hacienda Cortes - Los Pescadores	103.654,67	22.980,95	125	0,22	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-RR-6	Camino de los Pescadores	14.070,00	3.545,64	13	0,25	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-RR-7	Lomas de Marbella I y II	1.360.345,00	363.212,12	1.768	0,27	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-RR-8	Hospital	1.157.970,00	152.042,00	812	0,13	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)

ALICATE

ZONA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	EDIF. (m²t)	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m²t/m²s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)
USO GLOBAL RESIDENCIAL						
Z-AL-1	Hotel De La Playa	65.000,00	37.200,00	292	0,57	Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)
Z-AL-2	Playas Andaluzas - Costabella - Vistamar - Andasol - Pinomar- El Barronal- Playa de las Dunas	838.552,46	262.093,32	1.927	0,31	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-AL-3	El Olivar - Ricmar	441.626,16	104.161,71	751	0,24	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-AL-4	El Rosario - Bosquemar	915.864,71	233.279,54	744	0,26	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)

VÍBORA

ZONA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	EDIF. (m²t)	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m²t/m²s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)
USO GLOBAL RESIDENCIAL						
Z-VB-1	Arroyo Millán - Real de Zaragoza - Carril del Relojero - Pinogordo-Marbella del Este - Ranchotel - Coto de los Dolores	956.756,84	367.177,41	2.147	0,38	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-VB-2	Elviria - Las Cumbres	1.782.463,54	302.708,10	2.054	0,17	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-VB-3	Pinar de las Chapas - Marbesa - Artola Baja	695.850,18	200.740,51	1.161	0,29	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-VB-4	Hacienda Las Chapas- Reserva de Marbella	920.909,86	171.944,10	1.119	0,19	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-VB-5	Calahonda	124.991,54	56.917,60	469	0,46	Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)
Z-VB-6	Calahonda Hills	63.869,34	17.716,98	74	0,28	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-VB-9	Lomas del Puerto	104.865,00	30.303,00	230	0,29	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
USO GLOBAL TURÍSTICO						
Z-VB-7	Hotel Belarcos	12.948,22	6.099,15	0	0,47	
USO GLOBAL INDUSTRIAL						
Z-VB-8	Elviria - Zona Industrial	34.000,00	30.600,00	0	0,90	

4.- En el suelo urbanizable el plan define el uso, la densidad y la edificabilidad globales. Se identifican lo siguientes sectores:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN EJECUCIÓN (SUO-E) *							
SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	EDIF. (m²t)	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m²t/m²s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)	
SAN PEDRO							
USO GLOBAL RESIDENCIAL							
URP-SP-2.1	Linda Vista Norte	50.300,00	18.081,00	96	0,36		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-SP-3	El Gamonal	70.957,00	23.476,00	174	0,33		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-SP-17	Cuatro Vientos	30.057,00	24.050,00	180	0,80		Densidad alta (>50 y hasta 75 viv./Ha.)
USO GLOBAL INDUSTRIAL							
URP-SP-4.2	Polígono Industrial 1	93.339,00	82.415,00		0,88		
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN EJECUCIÓN (SUO-E) *							
SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	EDIF. (m²t)	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m²t/m²s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)	
NUEVA ANDALUCÍA							
USO GLOBAL RESIDENCIAL							
URP-AN-2	Nueva Andalucía JKL	1.304.649,00	284.963,00	2.342	0,22		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-AN-5	Rodeo Alto	116.320,00	40.745,00	317	0,35		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-AN-8	La Pepina	202.482,00	89.033,00	506	0,470		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
NAGÜELES							
USO GLOBAL RESIDENCIAL							
URP-NG-9	Arroyo Nagüeles	318.073,00	69.139,00	461	0,22		Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
URP-NG-10	Lomas De Río Verde	137.615,00	45.872,00	206	0,33		Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
RÍO REAL							
USO GLOBAL RESIDENCIAL							
URP-RR-6	Bahía de Marbella	499.749,00	199.839,00	1.250	0,40		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-RR-7 Bis	El Pinar II	126.011,75	28.353,00	187	0,23		Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN EJECUCIÓN (SUO-E) *							
SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	EDIF. (m²t)	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m²t/m²s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)	
VÍBORA							
USO GLOBAL RESIDENCIAL							
URP-VB-2.1	Elviria Sur (Fases I-II)	560.425,18	140.096,00	888	0,25		Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
URP-VB-3	Arroyo de la Vibora	60.888,00	19.381,00	146	0,32		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-VB-7	Artola Alta	378.277,00	85.112,00	756	0,23		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-VB-8	Samisol	165.937,00	37.336,00	249	0,23		Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
URP-VB-11	Carib-Playa	252.817,00	72.118,00	674	0,29		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)

* Todos los datos de esta tabla recogen los datos de la ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento de desarrollo.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)
--

SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	EDIF. (m²t)		Nº VIV.		EDIF. GLOBAL (m²t/m²s)		NIVEL DE DENSIDAD,(viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)
SAN PEDRO									
USO GLOBAL RESIDENCIAL									
URP-SP-2.2	Linda Vista Norte (UE.2)	64.496,00	21.283,68	*	161	*	0,33	*	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-SP-8	Ensanche este II	49.881,00	39.904,80		299		0,80		Densidad alta (>50 y hasta 75 viv./Ha.)
URP-SP-10	Ensanche Sur I	115.721,52	92.577,21		694		0,80		Densidad alta (>50 y hasta 75 viv./Ha.)
URP-SP-11	Ensanche Sur II	109.855,00	87.884,00		659		0,80		Densidad alta (>50 y hasta 75 viv./Ha.)
URP-SP-13	Zona Sur II	52.347,00	17.274,51		157		0,33		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-SP-15	Puerto San Pedro	208.362,00	68.759,46		521		0,33		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-SP-19	Ensanche Este III	95.160,00	57.096,00		476		0,60		Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)
NUEVA ANDALUCÍA									
USO GLOBAL RESIDENCIAL									
URP-AN-9	Arroyo de las Cañas	86.546,00	28.560,18		171		0,33		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
NAGÜELES									
USO GLOBAL RESIDENCIAL									
URP-NG-1	Cerro Del Espartal	194.600,00	51.763,60		408		0,27		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-NG-4	Arroyo Guadalpin	136.298,00	30.667,05		204		0,23		Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
URP-NG-7	San Antonio	45.540,00	10.246,50		68		0,23		Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
URP-NG-16	El Ancón	55.037,00	18.162,21		110		0,33		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
MARBELLA									
USO GLOBAL RESIDENCIAL									
URP-MB-2	Tenis De Marbella	111.131,00	25.004,47		167		0,23		Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
URP-MB-5	La Serranía	36.600,00	8.235,00		73		0,23		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
RÍO REAL									
USO GLOBAL RESIDENCIAL									
URP-RR-8	El Real	127.273,00	31.818,25		165		0,25		Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
URP-RR-9	Lindasol	115.386,00	30.000,36		230		0,26		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
VÍBORA									
USO GLOBAL RESIDENCIAL									
URP-VB-1 c	Elviria IV	119.375,00	35.637,88	**	175		0,30	**	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
URP-VB-1 d	Elviria V	44.075,00	10.197,93	**	82		0,23	**	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-VB-2.2	Elviria Sur (Fases III-IV-V)	1.300.896,28	243.941,37	*	1.579		0,23	*	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)

* Datos calculados en base a la ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento de desarrollo.

** Datos calculados en base a la ordenación pormenorizada del PGOU'86 a la que remitía la ficha urbanística.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN RÉGIMEN TRANSITORIO (SUS-T)									
SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	EDIF. (m²t)	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m²t/m²s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)			
NUEVA ANDALUCÍA									
USO GLOBAL RESIDENCIAL									
URP-AN-4	La Judía	128.556,00	25.711,20		53		0,20		Densidad muy baja (≤ 5 viv./Ha.)

NAGÜELES								
USO GLOBAL RESIDENCIAL								
URP-NG-18	La Carolina Sur	24.786,00	11.624,63		74		0,47	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
ALICATE								
USO GLOBAL RESIDENCIAL								
URP-AL-2	Playa del Arenal	104.936,00	30.423,67		250		0,29	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
VÍBORA								
USO GLOBAL RESIDENCIAL								
URP-VB-1 b	Elviria III	228.000,00	58.140,00		500		0,26	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-VB-6	La Reserva	256.637,00	76.991,10		642		0,30	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)									
SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	EDIF. (m²t)	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m²t/m²s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de laLey 7/2002)			
SAN PEDRO									
USO GLOBAL RESIDENCIAL									
URP-SP-1	El Catorce	110.884,00	24.948,90	166	0,23	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)			
URP-SP-6	Ensanche norte	25.529,00	16.204,00	141	0,64	Densidad alta (>50 y hasta 75 viv./Ha.)			
URP-SP-9	Calle Mainake	44.104,00	37.324,00	306	0,85	Densidad alta (>50 y hasta 75 viv./Ha.)			
URP-SP-12	Zona Sur I	109.500,00	40.884,00	382	0,39	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)			
URP-SP-14	Fuente del Practicante	49.286,00	16.264,38	147	0,33	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)			
URP-SP-16	Las Adelfas y Cañaveral de S. Pedro	113.875,00	42.518,00	352	0,37	Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)			
URP-SP-18	La Avenida	30.000,00	25.388,00	209	0,85	Densidad alta (>50 y hasta 75 viv./Ha.)			
NUEVA ANDALUCÍA									
USO GLOBAL RESIDENCIAL									
URP-AN-6	Los Altos del Rodeo	335.266,00	110.638,00	838	0,33	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)			
NAGÜELES									
USO GLOBAL RESIDENCIAL									
URP-NG-5	Arroyo De La Cruz	199.271,00	44.835,97	298	0,23	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)			
URP-NG-8	Las Monjas	94.584,00	21.281,40	141	0,23	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)			
URP-NG-11	Carretera De Istán	76.206,00	20.532,00	157	0,27	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)			
URP-NG-11-Bis	Arroyo Palomera	68.550,78	15.424,00	103	0,23	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)			
URP-NG-13	Los Verdiales Norte	51.107,00	21.428,00	155	0,42	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)			
URP-NG-14	La Caridad	125.356,00	41.367,48	313	0,33	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)			
URP-NG-21	Los Llanos De Nagüeles	331.750,00	49.736,00	232	0,15	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)			
URP-NG-22	Los Verdiales 3	34.350,00	7.728,75	34	0,23	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)			
USO GLOBAL TURÍSTICO									
URP-NG-20	Marbella Hill	103.000,00	19.261,00	119	0,19	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)			
MARBELLA									
USO GLOBAL RESIDENCIAL									
URP-MB-3	La Florida	41.438,00	15.086,00	125	0,36	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)			

URP-MB-6	Cañada De Guadalpin	77.000,00	25.410,00		154		0,33		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-MB-7	Cortijo Alto	30.000,00	6.750,00		46	**	0,23		

** Datos calculados en base a la ordenación pormenorizada del PGOU-86.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)									
SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	EDIF. (m ² t)	Nº VIV.		EDIF. GLOBAL (m ² t/m ² s)			NIVEL DE DENSIDAD, (viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)
RÍO REAL									
USO GLOBAL RESIDENCIAL									
URP-RR-1	Camino Viejo De Ojén	173.500,00	44.931,00		414		0,26		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-RR-2	Camino de Los Molinos	174.500,00	45.190,00		416		0,26		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-RR-5	Golf Río Real 2ª Fase	500.000,00	75.000,00		500		0,15		Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
URP-RR-7	El Pinar I	347.000,00	78.075,00		520		0,23		Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
ALICATE									
USO GLOBAL RESIDENCIAL									
URP-AL-3	Vistamar	50.500,00	19.964,00		144		0,40		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
URP-AL-6	Las Dunas Club	103.125,00	40.768,00		295		0,40		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
VÍBORA									
USO GLOBAL RESIDENCIAL									
URP-VB-12	Casa Fuerte	78.000,00	21.024,00		227		0,27		Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)

Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio (OE)

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008, la adaptación parcial mantiene en el suelo urbanizable la delimitación de un único Área de Reparto que comprende la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado (excluido el que se encuentra en régimen transitorio) así como los sistemas generales incluidos o adscritos a esta categoría de suelo, de acuerdo con lo regulado en el art. 3.2.e) del decreto 11/2008.

El presente documento de adaptación parcial mantiene el Aprovechamiento Medio del Plan General para el suelo urbanizable (sectorizado y ordenado) con un valor de 0,1315 ua/m²s, según el cálculo incluido en el apartado Quinto del documento de Cumplimiento de la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 3 de junio de 1986.

2.- La adaptación parcial no delimita nuevas áreas de reparto en suelo urbano al tratarse de una determinación que forma parte de la ordenación pormenorizada preceptiva del Plan General. No obstante, los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados en esta clase de suelo están sometidos al régimen establecido en la LOUA en el artículo 55 que incluye, entre otros, el deber de cesión de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

Para aquellos ámbitos sujetos a la cesión de aprovechamiento medio y dado que el Plan General no ha establecido aprovechamiento medio en suelo urbano, la cesión del 10% del aprovechamiento se determinará sobre el aprovechamiento objetivo del ámbito, tal y como establece el artículo 219 de la normativa urbanística que equipara el aprovechamiento de los ámbitos de suelo urbano con la edificabilidad bruta establecida en las fichas urbanísticas.

A los efectos de lo regulado en el artículo 58.1.b) de la LOUA, se entenderá que cada unidad de ejecución constituye su propio Área de Reparto. No se adscribe ningún sistema general al suelo urbano.

Artículo 13. Ámbitos, elementos o espacios objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico y cultural. (OE)

1.- Según lo establecido en el apartado 2. f) del artículo 3 del Decreto 11/2008, en relación a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).g) de la LOUA, forman parte de las determinaciones de carácter estructural del Plan los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor

arquitectónico, histórico o cultural, así como, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico. Estos elementos son los siguientes:

I- B.I.C., monumentos declarados histórico-artísticos por la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y para los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles.

Para estos bienes les será de aplicación, la legislación vigente en materia de patrimonio histórico, además, la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía que establece un entorno de protección, en el caso de que no se hubiese establecido individualmente, consistente en parcelas y espacios que los circundan, debiendo incluir las parcelas catastrales completas, hasta las siguientes distancias:

- 50 metros en suelo urbano.
- 200 metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

Los elementos incluidos en este apartado son:

Cod. AdP.	Denominación	Tipología	Fecha disposición
BIC_01	Torre del Duque	Monumento	25/06/1985
BIC_02	Torre Ancón	Monumento	25/06/1985
BIC_03	Torre Lance de las Cañas	Monumento	25/06/1985
BIC_04	Fuerte de San Luis	Monumento	25/06/1985
BIC_05	Torre del Río Real	Monumento	25/06/1985
BIC_06	Torre Ladrones	Monumento	25/06/1985
BIC_07	Ruinas de San Pedro de Alcántara	Monumento	03/06/1931
BIC_08	Recinto amurallado de Marbella	Monumento	25/06/1985
BIC_09	Torre de las Bóvedas	Monumento	25/06/1985
BIC_11	Castillo de la Madera	Monumento	25/06/1985
BIC_12	Torre del Mar	Monumento	25/06/1985
BIC_13	Castillo de Alicates	Monumento	25/06/1985
BIC_14	Cerro Torrón	Monumento	25/06/1985

En el anexo a estas Normas se incluye un inventario de estos Bienes, con la información relativa al régimen de protección, estado administrativo, tipo de patrimonio y fecha de publicación de la disposición.

II.- B.I.C. declarados en base a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. En base a este marco legislativo, en el Término Municipal de Marbella han sido protegidos los siguientes bienes:

Ref.	Denominación	Tipología	Fecha disposición
BIC_10	Cueva de Pecho Redondo	Monumento	25/06/1985
BIC_15	Termas Romanas de las Bóvedas	Zona Arqueológica	24/07/2007
BIC_16	Villa Romana de Río Verde	Zona Arqueológica	13/03/2007
BIC_17	Hospital Bazán	Monumento	13/01/2004
BIC_18	Cerro Colorao	Zona Arqueológica	13/03/2009

En el anexo a estas Normas se incluye un inventario de estos Bienes, con la información relativa al régimen de protección, estado administrativo, tipo de patrimonio y fecha de publicación de la disposición.

III.- Bienes de Catalogación General en aplicación de la disposición adicional sexta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio histórico de Andalucía.

En este apartado se incluyen los siguientes bienes:

Cod. AdP.	Denominación	Tipología	Fecha disposición
BCG_01	Trapiche de Guadaluza		26/11/2007
BCG_02	Cortijo de Miraflores		26/11/2007
BCG_03	Trapiche del Prado		26/11/2007

En el anexo a estas Normas se incluye un inventario de estos Bienes, con la información relativa al régimen de protección, estado administrativo, tipo de patrimonio y fecha de publicación de la disposición.

IV.- Bienes de Catalogación General, inscritos en el CGPHA al amparo de lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.

En este apartado se incluyen los siguientes bienes:

Cod. AdP.	Denominación	Tipología	Fecha disposición
BCG_04	Ciudad Residencial Tiempo Libre		19/09/2006

V.- Yacimientos Arqueológicos.

En este documento de Adaptación Parcial se incluyen, como espacios de especial protección, los suelos recogidos en el plano E "Calificación" del PGOU de 1986, afectados por yacimientos arqueológicos según el artículo 60 de las Normas Urbanísticas, del Texto Refundido aprobado, incluyendo la Alcazaba y recinto amurallado cuya zona de protección cautelar queda establecido en la innovación del Plan General denominada "Modificación de las Normas Urbanísticas para las zonas calificadas C-1 y Normativa Cautelar Complementaria del Centro Histórico de Marbella" (Resolución de 26 de marzo de 2007, de la oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella, -BOJA N° 70, de fecha 10/04/2007-).

En este apartado se incluyen los siguientes bienes:

Cod. PGOU 86	Cod. AdP.	Denominación	Tipología (art. 60 nn.uu.)
1	YAC_01	Coto Correa (Paleolítico)	4
2	YAC_02	Abrigos de Puerto Rico	4
4	YAC_03	Cueva de Palomina	4
5	YAC_04	Cueva de Nagüeles	4
6	YAC_05	Coto Correa (Calcolítico)	3
9	YAC_06	Estructuras lago de las Tortugas	5
11	YAC_07	Estructuras medievales lago de las Tortugas	4
12	YAC_08	Necrópolis de Nagüeles	4
15	YAC_09	Alcazaba y recinto amurallado	1
3	YAC_10	Cueva del Pecho Redondo	4
8	YAC_11	Termas Romanas las Bóvedas	1
10	YAC_12	Basilica paleocristiana Vega del Mar	1
7	YAC_13	Villa Romana de Río Verde	1

14	YAC_14	Fortaleza del Cerro Torrón	1
16	YAC_15	Torre del Río Real	1
17	YAC_16	Torre Ancón	1
18	YAC_17	Torre de los Ladrones	1
19	YAC_18	Torre del Lance de las Cañas	1
20	YAC_19	Torre de las Bóvedas	1
21	YAC_20	Torre del Duque	1
13	YAC_21	Castillo de los Alicates	1

VI.- Otros elementos protegidos

Corresponde a aquellos edificios existentes, no incluidos en los apartados anteriores, que:

- Están protegidos por el Plan al ser monumentos histórico-artísticos o torres vigía, existentes en el término municipal, y a los que hace alusión el artículo 60 (del Texto Refundido aprobado) de las Normas Urbanísticas y que se localizan en el plano E "Calificación" y en el Plano B "Estructura General" del planeamiento vigente, salvo los incluidos en el ámbito de la innovación del Plan General denominada "Modificación de las Normas Urbanísticas para las zonas calificadas C-1 y Normativa Cautelar Complementaria del Centro Histórico de Marbella" (Resolución de 26 de marzo de 2007, de la oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella, -BOJA Nº 70, de fecha 10/04/2007-).
- Los edificios existentes con Protección Singular incluidos en la innovación del Plan General denominada "Modificación de las Normas Urbanísticas para las zonas calificadas C-1 y Normativa Cautelar Complementaria del Centro Histórico de Marbella" (Resolución de 26 de marzo de 2007, de la oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella, -BOJA Nº 70, de fecha 10/04/2007-).

En este apartado se incluyen los siguientes bienes:

Cod. AdP.	Denominación
OEP_01	Villa de San Luis (San Pedro Alcántara)
OEP_02	Iglesia Parroquial de San Pedro Alcántara
OEP_03	Alcoholera del Ingenio
OEP_04	Iglesia de Santo Cristo en Pza. Santo Cristo, 80
OEP_05	Vivienda en Pza. Fuente de Ronda, 1
OEP_06	Casa Consistorial en Pza. de los Naranjos 1 y 1D
OEP_07	Iglesia de la Encarnación en Pza. de la Caridad, 1
OEP_08	Convento de la Trinidad en c/ Viento 1
OEP_09	Antigua casa del Regidor Cosme Fernández Altamirano en c/Altamirano, 1
OEP_10	Hospital de la Misericordia, en c/ Misericordia, 2
OEP_11	Capilla de la Misericordia en c/ Caridad, 7
OEP_12	Antigua Posada en c/ San Juan de Dios, 4
OEP_13	Ermita de Santiago en Pza. de los Naranjos, 8
OEP_14	Antigua Casa del Corregidor en Pza. de los Naranjos, 6
OEP_15	Fuente de la Plaza de los Naranjos
OEP_16	Casa Correa en c/ Ancha, nº 18, esquina Pza. de Santo Cristo
OEP_17	Antigua Fonda en Pza. de Santo Cristo, nº 9
OEP_18	Antigua Fonda en Pza. de Santo Cristo, nº 10

OEP_19	Pozo del Haza del mesón
OEP_20	Capillas hornacinas en distintas edificaciones del centro Histórico
OEP_21	Colonia el Ángel

En la documentación gráfica de este documento de Adaptación Parcial y para aquellos elementos de los que existe constancia documental, se ha procedido a delimitar gráficamente tanto el elemento protegido como su entorno de protección.

2.- A los elementos declarados Bienes de Interés Cultural y a los Bienes de Catalogación General, les serán de aplicación, con carácter general, la legislación vigente en materia de patrimonio histórico y en particular se deberán preservar todos aquellos valores que han servido de base para su catalogación.

A los bienes incluidos en Yacimientos Arqueológicos, así como a los denominados "Otros Elementos Protegidos", les serán de aplicación las determinaciones de las Normas Urbanísticas establecidas en los artículos 42, 44, 60 y 61 del Texto Refundido aprobado así como las incluidas en la innovación del Plan General denominada "Modificación de las Normas Urbanísticas para las zonas calificadas C-1 y Normativa Cautelar Complementaria del Centro Histórico de Marbella" (Resolución de 26 de marzo de 2007, de la oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella, -BOJA N° 70, de fecha 10/04/2007-).

El inventario completo de elementos de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, se recoge en el anexo a estas Normas Urbanísticas, identificándose las localizaciones y ámbitos concretos en el plano de ordenación o.03: Ámbitos de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección. (OE)

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística, art. 10.1.A.h de la LOUA, las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en las normativas sectoriales correspondientes, con independencia de su inclusión o no en la normativa urbanística.

En esta adaptación parcial se recogen como suelo no urbanizable de especial protección aquellos espacios recogidos en el planeamiento vigente incluidos dentro de dicha categoría en aplicación de los criterios establecidos en el artículo 46 de la LOUA. De este modo, la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido (SNU-P) del planeamiento vigente, que incluye los terrenos situados a menos de 200 metros del embalse de río Verde, los situados en la zona de Sierra Blanca y las playas, se recoge como suelo Suelo no Urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística (SNUEP-P).

Asimismo, como queda explicado en el apartado 4.1.3.1 de la Memoria General, se recogen como suelo no urbanizable de especial protección aquellos espacios delimitados o deslindados en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

En aplicación del artículo 46.1.a) de la LOUA y del art. 4.3 del Decreto 11/2008 de 22 de enero, este documento de adaptación parcial incorpora como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica los dominios públicos naturales deslindados y los montes públicos deslindados.

Por tanto, el suelo no urbanizable de especial protección está constituido por los siguientes suelos:

Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación urbanística (SNUEP-P).

Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica: Montes Públicos 1 (SNUEP-MP-1).

Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica: Montes Públicos 2 (SNUEP-MP-2).

Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica: Dominio Público Hidráulico (SNUEP-DPH).

Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica: Dominio Público Marítimo Terrestre (SNUEP-DPMT).

Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica: Monumento Natural de las Dunas de Artola (SNUEP-MN).

2.- De conformidad con lo establecido en el art. 6 b) 2 del Decreto 11/2008 de 22 de enero, se determina a continuación la normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección:

a) Suelo no urbanizable de especial por planificación urbanística (SNUEP-P).

A estos suelos les será de aplicación los artículos 313 y 314 del PGOU-86.

b) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica: Montes Públicos (SNUEP-MP).

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la legislación específica denominado Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la legislación específica: Montes Públicos 2 (SNUEP-MP-2) corresponde al suelo no urbanizable protegido del PGOU, que haya sido incluido en el ámbito de un monte público deslindado. A estos suelos les será de aplicación el régimen establecido por la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía así como la Orden de 26 de enero de 2004 por la que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 5/1999 de 29 de junio de prevención y lucha contra los incendios forestales y el Decreto 247/2000, de 13 de noviembre, que la desarrolla. Además, a estos suelos les será de aplicación el régimen establecido en el artículo 314 de las Normas Urbanísticas del Plan de tal modo que Los suelos afectados por esta protección únicamente podrán ser destinados a actividades forestales o de protección de la naturaleza. Cualquier otro uso comprendido en los anteriores está expresamente vedado. No se autorizan construcciones de ningún tipo ni siquiera las vinculadas a las explotaciones agrarias.

El resto del suelo clasificado en el documento como Suelo No urbanizable de Especial Protección por la legislación específica, denominado Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la legislación específica: Montes Públicos 1 (SNUEP-MP-1) corresponde a los montes públicos deslindados, no coincidentes con ámbitos de suelo no urbanizable protegido del Plan. A estos suelos les será de aplicación el régimen de protección establecidos en la legislación sectorial que les afecta indicada anteriormente.

c) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica: Dominio Público Hidráulico (SNUEP-DPH).

A estos suelos le será de aplicación lo establecido en su legislación específica, en concreto la Ley 9/2010, de 30 de junio, de Aguas de Andalucía (BOJA nº 155 de 27 de agosto de 2010, BOE nº 208 de 27 de agosto de 2010) y el RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (BOE nº 103 de 30 de abril de 1986).

También deberá tenerse en cuenta, en cuanto a lo que pueda afectar a dicho dominio público, la siguiente regulación sectorial: el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas aprobado por RD 11/2016 de 8 de enero, (BOJA nº 71 de 15 de abril de 2016); Decreto 189/2002, de 2 de julio, se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas y Cauces Urbanos Andaluces; Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación; Real Decreto 21/2016, de 15 de enero (BOE nº 19, de fecha 22/01/2016), por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; Guadalete y Barbate; y Cuencas Mediterráneas Andaluzas; Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la demarcación hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (BOJA nº 106 de fecha 06/06/2016), aprobado por Real Decreto 21/2016, de 15 enero; Orden de 14 de enero de 2016, por la que se aprueban los mapas de peligrosidad por inundaciones y los mapas de riesgo de inundación en Andalucía de las demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; del Guadalete y Barbate; y de las cuencas mediterráneas andaluzas.

d) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica: Dominio Público Marítimo Terrestre (SNUEP-DPMT).

A estos suelos les será de aplicación lo establecido en la Ley 22/1988, de 29 de julio, de Costas, Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Artículo 15. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

De conformidad con lo previsto en el art. 78.4 de la LOUA el Ayuntamiento podrá en cualquier momento delimitar áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable, con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, se establecen las siguientes medidas para evitar la formación de núcleos urbanos:

a) Limitaciones a las segregaciones de naturaleza rústica. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse segregaciones de acuerdo con la normativa vigente reguladora de las unidades mínimas de cultivo.

b) Limitaciones a las parcelaciones de fincas. En suelo no urbanizable, solo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, de acuerdo con su normativa, y para la localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos siempre y cuando se cumpla con las disposiciones vigentes sobre unidades mínimas de cultivo y explotaciones agrícolas prioritarias declaradas formalmente.

c) Medidas de prevención de parcelaciones urbanísticas. Se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando en una finca se produzca una subdivisión del terreno en lotes para su enajenación o constitución de una comunidad de bienes, divisiones horizontales, asignación de uso, acción o participación o cuotas en proindiviso, aun cuando no se trate de una actuación conjunta y no se hubieren realizado obras, instalaciones o construcciones. La constatación o los indicios de estar produciéndose una actuación de este tipo, previo informe de los servicios Técnicos Municipales, obligará a adoptar las medidas necesarias en materia de inspección urbanística y protección de la legalidad.

d) Contenido de las solicitudes de autorización o licencia. Las solicitudes que se formulen para desarrollar actividades permitidas por la legislación urbanística en vigor en suelo no urbanizable incorporarán en el proyecto un documento en el que se asegure al menos la preservación de la naturaleza de esa clase de suelo y adoptar las medidas necesarias que sean precisas para garantizar el mantenimiento de la calidad, funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes y la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

CAPÍTULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 16. Dotaciones de los sectores de suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución.

Conforme a lo previsto en el art. 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de sectores de suelo urbanizable sectorizado y de los suelos clasificados como suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada recogidos en unidades de ejecución, deberán respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el art. 17 de la LOUA, salvo que como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tenga aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente, los cuales mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del PGOU-86 (TR-2017).

CAPÍTULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 17. Programación y gestión de la ordenación estructural.

1. A los efectos previstos en el art. 3.2.g) del Decreto 11/2008, sobre las determinaciones generales de programación y gestión de las determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en el PGOU-86, así como los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

2. Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

3. El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

4. En todo caso, los sectores de suelo urbanizable o urbano no consolidado incluidos en unidades de ejecución sujetos a la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, en los que se prevea

la reserva de suelo para vivienda protegida y se haya agotado el plazo previsto por el PGOU para su ejecución, dispondrán de dos años para iniciarla desde la aprobación del presente documento de Adaptación, en caso de no hacerlo el ayuntamiento podrá adoptar o exigir las medidas contempladas en la legislación urbanística por incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.

CAPÍTULO 6: DISPOSICIONES RELATIVAS A LA CONSIDERACIÓN DE MUNICIPIO DE RELEVANCIA TERRITORIAL

Artículo 18. Disposiciones relativas a la consideración de municipio de relevancia territorial.

El municipio de Marbella es un municipio de relevancia territorial, determinado así mediante Decreto 150/2003 de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial.

En cumplimiento del art. 3.2 del Decreto 11/2008, la presente adaptación define:

- La red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal y de aparcamientos, y de los espacios estructurantes de la red de transportes públicos. Se grafían en el Plano o.05 "Accesibilidad y Movilidad (1:10.000).
- La identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular. Se identifican en el apartado 4.3.5 de la Memoria General de esta Adaptación parcial. Todos ellos se grafían en el plano o.01, "Estructura General y Orgánica" (1:10.000) y son los siguientes:

- Autovía del Mediterráneo (SG-C-23).
- Autopista del Mediterráneo AP-7 (SG-C-24).
- Hospital Comarcal (SG-E-41).
- Presa y Embalse de la Concepción (SG-I-1)
- Estación de tratamiento de agua potable Río Verde (SG-I-3).

CAPÍTULO 7: LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CARRETERAS DEL ESTADO.

Artículo 19. Zona de servidumbre.

1.- La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2.- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3.- El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4.- Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 20. Zona de afección.

1.- La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

2.- Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

3.- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

4.- La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

Artículo 21. Zona de limitación a la edificabilidad.

1.- A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2.- A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

3.- El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

4.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.

5.- Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones.

También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación.

Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.

6.- Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

7.- La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

Artículo 22. Coincidencia de zonas.

1.- Donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

2.- Donde las líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

Artículo 23. Exención de controles previos.

1.- Las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, ni por consiguiente al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares.

Las actuaciones indicadas en el párrafo anterior tampoco estarán obligadas a la obtención de licencias o autorizaciones por parte de otras administraciones, organismos o entidades públicas, excepto si los estudios de carreteras de los que dimanen las correspondientes actuaciones no hubieran sido sometidos a informe de aquellas, cuando dicho informe fuera preceptivo en virtud de una norma estatal, o cuando resulte exigible en virtud de la normativa sectorial estatal, todo ello sin perjuicio de las competencias del Ministerio del Interior en cuanto a la gestión del tráfico.

2.- La ejecución de obras o actuaciones de carreteras promovidas por el Ministerio de Fomento no podrá ser suspendida cautelarmente por ninguna otra administración pública en el ejercicio de las competencias que les puedan corresponder, sin perjuicio de las competencias atribuidas al Ministerio del Interior en cuanto a la gestión del tráfico. Las medidas cautelares solo podrán ser adoptadas por los órganos jurisdiccionales competentes.

Artículo 24. Actuaciones en las zonas de protección de las carreteras.

La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras y, en concreto, por lo establecido en su título III Uso y defensa de las carreteras.

Artículo 25. Nuevas conexiones.

Cualquier propuesta de nuevas conexiones o modificación de las existentes o de uso incluidas en el planeamiento urbanístico, que no hayan sido informadas desfavorablemente, tendrán efectos similares a los contemplados en el artículo 104.9 del Reglamento General de Carreteras, en cuanto a la emisión de informe favorable a consultas previas de viabilidad, pero ello no significará su autorización hasta tanto se emita resolución expresa de la Dirección General de Carreteras, para lo cual será condición necesaria, además de cumplir con la normativa vigente, la presentación de un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de la carretera o carreteras afectadas a la vista del

desarrollo urbanístico previsto y su comparación con el nivel de servicio actual. Deberá tenerse en cuenta la afección al viario estatal de aquellas instalaciones que incluso no estando situadas en las zonas de protección de las carreteras accedan a las mismas utilizando conexiones ya existentes, si su implantación puede suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (sea en número y/o categoría de vehículos que lo utilizan) en el acceso existente con el nivel de servicio previo a dicha implantación.

En consecuencia, hasta tanto no exista autorización o Informe favorable de viabilidad de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, deberá suprimirse del planeamiento toda nueva conexión o modificación de las existentes con la Red de Carreteras del Estado, salvo las que en el informe sean aceptadas expresamente.

En los casos de nuevos enlaces o de modificación de enlaces existentes, su aprobación e inclusión en el planeamiento quedan condicionadas a lo que resulte de la tramitación establecida en la Orden FOM 2873/2007 de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes.

El informe favorable a nuevos accesos al viario estatal reflejados en el Plan Urbanístico, o la modificación de los existentes, no supone la asunción por el Ministerio de Fomento de ningún compromiso en cuanto a la construcción de aquellos ni de vías de servicio, que deberán ejecutarse por el promotor urbanístico una vez sea concedida, en su caso, la correspondiente autorización por la Dirección General de Carreteras.

Artículo 26. Instrumentos de planificación, desarrollo, gestión y protección ambiental.

Acordada la redacción, revisión, modificación o adaptación de cualquier instrumento de planificación, desarrollo, gestión territorial, urbanística, o de protección medioambiental, que pudiera afectar, directa o indirectamente, a las carreteras del Estado, o a sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia, y con independencia de su distancia a las mismas, el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento correspondiente, deberá ponerlo en conocimiento del Ministerio de Fomento, antes de dicha aprobación inicial, para que este emita un informe comprensivo de las consideraciones que estime convenientes para la protección del dominio público.

La misma regla será aplicable también al inicio de la tramitación de aquellas licencias que vayan a concederse en ausencia de los instrumentos citados.

El Ministerio de Fomento dispondrá de un plazo de tres meses para emitir su informe, que será vinculante en lo que se refiere a las posibles afecciones a la Red de Carreteras del Estado. Transcurrido dicho plazo sin que el informe se haya evacuado, se entenderá que es conforme con el instrumento de que se trate, al efecto de poder continuar con su tramitación. Las determinaciones urbanísticas que pudieran derivar de una eventual aprobación definitiva de aquel que afecten al dominio, o al servicio público de titularidad estatal, serán nulas de pleno derecho. También será nulo de pleno derecho cualquiera de los instrumentos mencionados en este apartado en cuya tramitación se haya omitido la petición del informe preceptivo de Ministerio de Fomento, así como cuando sean aprobados antes de que transcurra el plazo del que dispone dicho departamento para evacuarlo y en ausencia del mismo, cuando menoscaben, alteren o perjudiquen la adecuada explotación de las carreteras de Estado.

Artículo 27. Nuevos desarrollo urbanísticos.

Las zonas de dominio público de las carreteras estatales quedaran fuera del ámbito de los planes urbanísticos o estudios posteriores que se realicen en el término municipal, debiendo grafarse esta zona en los planos correspondientes de dichos estudios.

No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación, para los desarrollos del plan urbanístico, mientras no exista autorización de la Dirección General de Carreteras a los accesos incluidos en el mismo, si estos no existieran previamente, lo cual se hará constar explícitamente tanto en la memoria del instrumento como en la resolución de aprobación del mismo, haciéndose constar asimismo que la ejecución de dichos accesos en caso de informe favorable se hará por el promotor del planeamiento y a su costa, una vez sean autorizados.

En la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico sometido a informe, con carácter previo a su ejecución y puesta en servicio, se garantizará la accesibilidad a los sectores planificados por encontrarse ejecutados los accesos aprobados.

Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales, y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que, excepcionalmente y por razones debidamente justificadas, se autorizase la aportación de caudales, estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los

mencionados drenajes, siendo el coste, al que pudiera dar lugar, a cargo del promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.

Con carácter previo al desarrollo urbanístico, se deberá aportar un estudio de drenaje de las aguas pluviales que, redactado por técnico competente garantice la correcta evacuación de las escorrentías superficiales, que deberá ser informado favorablemente, en el caso en que proceda, en aplicación de la ley vigente.

Deberá realizarse un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluidas en el sector planificado, y determinar si ese riesgo se ve acrecentado con la ejecución o el desarrollo del planeamiento urbanístico, y justificar que no se verá afectada la Red de Carreteras del Estado,

Asimismo, se deberá entregar un acuerdo municipal por el que el Ayuntamiento de Marbella se comprometa a hacerse cargo de la limpieza, mantenimiento y conservación del citado sistema de drenaje de aguas pluviales, y a responder por cualquier daño o reclamación patrimonial que se produzca por una hipotética falta de limpieza, mantenimiento o conservación en el mismo y/o modificación del punto de vertido.

Artículo 28. En relación al aprovechamiento urbanístico.

Cuando en una unidad de ejecución existan bienes de titularidad estatal no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá al Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El planeamiento deberá reconocer los derechos de aprovechamiento urbanístico que correspondan a los terrenos de dominio público estatal, en su caso, incluidos en aquel, para que sean tenidos en cuenta al constituir las Juntas de Compensación o a otros efectos que proceden de acuerdo con la normativa urbanística.

Artículo 29. Nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado.

Las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (B.O.E. de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (B.O.E. de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

Artículo 30. Iluminación de los sectores.

La iluminación a instalar en los sectores no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

Artículo 31. Vegetación.

La vegetación que se disponga a lo largo del término municipal, dentro de las zonas de influencia de carreteras, será tal que no perjudique a la visibilidad de la carretera, ni a la seguridad de la circulación vial.

CAPÍTULO 8: LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA.

Artículo 32. Condiciones de uso del sistema general viario.

Las condiciones de uso del sistema general viario y de sus zonas de protección se establecerá atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88 de 29 de julio de carreteras

del Estado y el Reglamento que la desarrolla, en caso de carreteras de titularidad estatal, y de acuerdo con las prescripciones de la Ley 8/2001, de 2 de julio de Carreteras de Andalucía, para carreteras de titularidad autonómica y provincial.

Artículo 33. Zona de servidumbre legal.

1.- La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2.- La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario.

La zona de servidumbre legal podrá utilizarse para realizar cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para:

- a) Obras declaradas de emergencia.
- b) Obras de mejora y de conservación.
- c) Actuaciones de seguridad vial.
- d) Obras de mejora de la integración paisajística.
- e) Obras para la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía.

3.- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

4.- El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior deberá contar con expresa autorización administrativa.

5.- El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por parte de la Administración o por los terceros por ella autorizados, no están sujetos a previa autorización de los propietarios de los predios sirvientes, debiéndose realizar el previo pago o consignar el depósito del importe de la correspondiente indemnización, salvo en los supuestos de declaración de emergencia de la actuación.

Los daños y perjuicios que se causen por la utilización de la zona de servidumbre legal, serán indemnizados por el beneficiario de la ocupación.

6.- Cuando el uso y ocupación de la zona de servidumbre legal no fuese temporal sino permanente, la aprobación por parte de la Administración del correspondiente proyecto y de sus incidencias, o la declaración de emergencia de las obras implicará, a efectos de la expropiación forzosa, la declaración de utilidad pública, necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de los derechos correspondientes, así como, en su caso, la urgencia de la ocupación.

Artículo 34. Zona de afección.

1.- La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2.- A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística.

3.- Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

Artículo 35. Zona de no edificación.

- 1.- La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- 2.- En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.
- 3.- En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.
- 4.- Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuirla zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.
- 5.- En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.
- 6.- En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente Ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

Artículo 36. Uso de la zona de No Edificación.

En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

No obstante, se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos en la parte de la zona de no edificación que quede fuera de la zona de servidumbre legal, siempre que no se mermen las condiciones de visibilidad y la seguridad de la circulación vial.

En las edificaciones que se encuentren dentro de la Zona de No Edificación, conforme al artículo 64.3 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, no podrán realizarse ningún tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa de la Administración titular de la carretera independientemente de la correspondiente licencia de obras y sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

Artículo 37. Sectores de planeamiento colindantes con una carretera de Andalucía.

A efectos de proteger el dominio público, en los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera, éste se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público viario de la carretera, el cual queda integrado en el sistema general viario y, por tanto, fuera del sector de planeamiento.

Artículo 38. Actuaciones en la Zona de Afección.

Los proyectos de actuaciones de obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en la Zona de Afección de las carreteras deben someterse a concesión de autorización por la Administración titular de la carretera, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento, conforme a los artículos 62 y 64.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Artículo 39. Accesos a nuevos sectores.

Los accesos a nuevos sectores desde carreteras autonómicas habrán de ajustarse al cumplimiento de la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras y la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras.

Artículo 40. Afecciones acústicas.

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Disposición Adicional Primera.- Disposiciones de aplicación directa de la LOUA.

Según dispone la disposición transitoria primera de la LOUA serán de aplicación íntegra, directa e inmediata los títulos II (el régimen urbanístico del suelo), III (instrumentos de intervención en el mercado de suelo), VI (la disciplina urbanística) y VII (las infracciones urbanísticas y las sanciones) de dicha Ley desde su entrada en vigor, afectando por tanto al articulado del PGOU-86 (TR. 2017) y al presente anexo normativo.

Disposición Adicional Segunda.- Clasificación de suelo.

En base a la aplicación directa del título II de la LOUA, las clases del suelo establecidas por el plan general quedan cambiadas por las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano, en las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado.
- Suelo Urbanizable, en las categorías de suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.
- Suelo no urbanizable, con las siguientes categorías: suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística y suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Disposición Adicional Tercera.- Adaptaciones introducidas con carácter general en la normativa del PGOU-86 (TR.2017)

Cuando el PGOU-86 (TR.2017) habla suelo urbanizable programado y no programado hay que entenderlo sustituido por urbanizable sectorizado y no sectorizado. Cuando habla de Programas de Actuación Urbanística habrá que entenderlos referidos a Planes de Sectorización, como instrumento adecuado para el cambio de categoría de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

Cuando hace referencia a la Ley de Suelo (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), habrá que entenderlo referido a la LOUA y la correspondencia con los artículos de que se trate conforme a la materia que regule.

Cuando habla de Plan General de Ordenación Urbana, habrá que entenderlo sustituido por Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículos que quedan adaptados debido a estas razones:

- Artículo 6, las referencias hechas al suelo no programado deberá sustituirse por no sectorizado. Asimismo la referencia hecha al artículo 48 de la Ley del Suelo deberá entenderse sustituida por la regulación hecha por la LOUA en cuanto a programación y gestión de las actuaciones urbanísticas (art. 19).
- Artículo 11, las referencias hechas a la Ley de Suelo deben entenderse referidas a la LOUA, art. 53. La referencia a suelo urbanizable programado y no programado deberá entenderse hecha al suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado y los planes de Actuación Urbanística se sustituyen por Planes de Sectorización.
- Artículo 13, referido a los Programas de Actuación Urbanística. Se entenderá referido a los Planes de Sectorización recogidos en la LOUA en su artículo 12. La referencia a suelo urbanizable programado y no

programado deberá entenderse hecha al suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado y los planes de Actuación Urbanística se sustituye por Plan de Sectorización.

- Artículo 14, la referencia realizada a la Ley de suelo deberá entenderse referida a la LOUA.
- Artículo 15, la referencia realizada a los artículos 118 y 119 de la Ley del Suelo debe entenderse referida al art. 106 de la LOUA y la referencia al artículo 13.3 de la Ley del Suelo al 13 de la LOUA. La referencia a suelo urbanizable programado y no programado deberá entenderse hecha al suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado y los planes de Actuación Urbanística se sustituye por Plan de Sectorización.
- Artículo 17, la referencia hecha al art. 14 de la Ley de Suelo debe entenderse hecha al 15 de la LOUA.
- Artículos 19 a 35: será de aplicación directa el Título VI de la LOUA.
- Artículo 48: será de aplicación directa el Título VI de la LOUA.
- Artículo 49, se sustituye la referencia hecha al Programa de actuación Urbanística por el Plan de Sectorización.
- Artículo 56, la referencia a suelo urbanizable programado y no programado deberá entenderse hecha al suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.
- Artículo 57 y 58, la referencia realizada a los planes de Actuación Urbanística se sustituye por Plan de Sectorización.
- Artículo 59, la referencia hecha a la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación urbana deberá entenderse realizada a la LOUA.
- Artículo 63. La referencia hecha a dos categorías de suelo no urbanizable hay que sustituirla por distintas categorías, dado que el título II de la LOUA (el régimen urbanístico del suelo) es de aplicación inmediata y directa.
- Artículo 66. La referencia hecha al art. 64 de la Ley de Suelo, ha de entenderse hecha al artículo 34 de la LOUA.
- Artículo 85. La referencia hecha al programa de actuación urbanística debe entenderse hecha al Plan de Sectorización y su regulación en el artículo 12 de la LOUA.
- Artículo 92. La referencia hecha a la Ley de Suelo debe entenderse hecha a la LOUA.
- Artículo 140. La referencia hecha a la Ley de Suelo debe entenderse realizada a la LOUA.
- Artículo 176.2 (se sustituye la referencia a suelo urbanizable programado por suelo urbanizable sectorizado).
- Artículo 179, se sustituye la referencia a los artículos de la Ley de Suelo por su correspondencia con los artículos de la LOUA. (Art. 34.1.c) y 52.3 de la LOUA en lugar de Art. 58 de la Ley del Suelo).
- Artículo 181, se sustituye la referencia a los artículos de la Ley de Suelo por su correspondencia con los artículos de la LOUA (art. 34.1.b) y Disposición Adicional Primera de la LOUA en lugar del art. 60 de la Ley del Suelo).
- Artículo 183.11, se sustituye la nomenclatura de suelo no urbanizable común por suelo no urbanizable de carácter rural o natural.
- Artículo 183.31, se sustituye la referencia a suelo urbanizable no programado por suelo urbanizable no sectorizado.
- Artículo 198.1.c), se sustituye la referencia a suelo urbanizable programado por suelo urbanizable sectorizado. Se sustituye la referencia a Polígonos de Actuación por Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).

1. A los efectos previstos en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, se considera planeamiento aprobado al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el plan general del municipio que haya sido aprobado definitivamente. La adaptación parcial incorpora plenamente las determinaciones de dichos Planes de desarrollo aprobados definitivamente durante el periodo de vigencia del PGOU-86.

2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general hasta en tanto los mismos no sean expresamente derogados por el plan general o la ordenación sea modificada de la forma prevista legalmente.

SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda apartado 1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera apartado 1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicaran las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.

DISPOSICION DEROGATORIA ÚNICA.

Artículos del planeamiento general inaplicables.

A partir de la entrada en vigor del presente documento quedan derogadas todas las disposiciones normativas del PGOU-86 (TR.2017) que sean contrarias a la LOUA.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Derogatoria única apartado 2 de la LOUA, con carácter específico se consideran inaplicables los siguientes artículos del PGOU-86 (TR.2017): 19-35, 208, 209, 211, 214, 215, 216, 217, 285, 293-304, todos ellos de las Normas Urbanísticas. Su regulación se remite expresamente al régimen jurídico, que se regule en cada caso, contenido en la LOUA.

El resto de artículos de la normativa del Plan se interpretarán conforme a la LOUA, salvo el artículo 5 que para adaptarse a la regulación de la LOUA en cuanto al régimen de las Modificaciones del Planeamiento General, se sustituye su redacción por la siguiente:

Nueva redacción del artículo 5 de las NNUU del Plan General para adaptarse a lo establecido en la LOUA:

"Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el párrafo anterior ni en el artículo 37 de la LOUA se entenderá como modificación y se acomodará a las reglas establecidas en los artículos 36 y siguientes de la misma Ley.

El Proyecto de Modificación de Elementos deberá inexcusablemente justificar la reforma propuesta así como acreditar el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos del Plan General que se modifica.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente."

ANEXO.- TABLA 1. AJUSTES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANIZABLE

Tabla 1.1- Suelo Urbanizable. Ámbitos de planeamiento con ordenación diferida a los que se exige la implantación del uso de vivienda protegida, tal y como prevé el citado artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008.

ÁMBITO	DATOS PGOU VIGENTE					AJUSTES DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LA LOUA										Nivel de densidad viv/Ha	
	Sup. m²	Edif. m²/m²	Dens. viv/Ha	Nº max viv	Edif. Max. m²	Cvp	Ccor	E _{max} correg m²	Increment. Edif. Resid	Edif. Vp	nº Vp	Edif. vi	nº VI	Nº total Viv	Dens. viv/Ha	50-75	alta
URP-SP-6	25.529,00	0,600	50,00	126	15.317	0,8177	1,0579	16.204	6%	4.861	48	11.343	93	141	55	50-75	alta
URP-SP-9	44.104,00	0,800	60,00	264	35.283	0,8177	1,0579	37.324	6%	11.197	111	26.127	195	306	69	50-75	alta
URP-SP-10*	115.721,52	0,800	60,00	694	92.577			92.577	0%	28.210	257	64.367	437	694	60	50-75	alta
URP-SP-12	109.500,00	0,330	30,00	328	36.135	0,6128	1,1314	40.884	13%	12.265	122	28.619	260	382	35	30-50	media
URP-SP-16	113.875,00	0,330	25,00	285	37.579	0,6128	1,1314	42.518	13%	12.755	127	29.762	225	352	31	30-50	media
URP-SP-18	30.000,00	0,800	60,00	180	24.000	0,8177	1,0579	25.388	6%	7.617	76	17.772	133	209	70	50-75	alta
URP-SP-19*	95.160,00	0,600	50,00	476	57.096			57.096	0%	17.129	171	39.967	305	476	50	30-50	media
URP-NG-11	75.206,00	0,225	15,00	114	17.146	0,4503	1,1975	20.532	20%	6.160	61	14.373	96	157	21	15-30	media-baja
URP-NG-11 Bis*	68.550,78	0,225	15,00	103	15.424			15.424	0%	2.500	25	12.924	78	103	15	5-15	baja
URP-NG-13	51.107,00	0,330	20,00	102	16.865	0,2902	1,2706	21.428	27%	6.428	64	15.000	91	155	30	15-30	media-baja
URP-MB-3	41.438,00	0,330	25,00	104	13.675	0,6881	1,1032	15.086	10%	4.526	45	10.560	80	125	30	15-30	media-baja
URP-RR-1	173.500,00	0,225	20,00	347	39.038	0,5628	1,1510	44.931	15%	13.479	134	31.451	280	414	24	15-30	media-baja
URP-RR-2	174.500,00	0,225	20,00	349	39.263	0,5628	1,1510	45.190	15%	13.557	135	31.633	281	416	24	15-30	media-baja
URP-AL-3	50.500,00	0,330	20,00	101	16.665	0,4492	1,1979	19.964	20%	5.989	59	13.975	85	144	28	15-30	media-baja
URP-AL-6	103.125,00	0,330	20,00	206	34.031	0,4492	1,1979	40.768	20%	12.230	122	28.537	173	295	29	15-30	media-baja
URP-VB-12	78.000,00	0,225	25,00	195	17.550	0,4492	1,1979	21.024	20%	6.307	63	14.717	164	227	29	15-30	media-baja
total s / PGOU vigente				3.974	507.644	total s / Adap. LOUA		556.338	10%	165.211	1.621	391.127	3.062	4.597			

*Sectores en los que el PGOU ya prevé VP

URP-SP-10 MPOU 139/07 suelo Urbanizable Ordenado. Edif. VP= 30 % de la edificabilidad residencial de nueva implantación en el ámbito

URP-SP-19 MPOU 140/07; Edif. VP= 30% Edificabilidad

URP-NG-11BIS MPOU 122/07; N° VP=25, Edif. VP=2500 m2.

Tabla 1.2- Suelo Urbanizable.

Ámbitos exentos de la reserva de techo para vivienda protegida por tener ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20/01/2007.

DATOS PGOU VIGENTE					AJUSTES DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LA LOUA										Nivel de densidad viv/Ha	
ÁMBITO	Sup. m ² s	Edif. m ² /m ² s	Dens. viv/Ha	Nº max viv	Edif. Max. m ²	Cvp	Ocor	E _{max} correg m ²	Inc _{max} Edif. Resid	Edif. Vp	nº Vp	Edif. VI	nº VI	Nº total viv	Dens. viv/Ha	
URP-SP-1	110.884,00	0,225	15,00	166	24.949	0,6964	1,1002	27.449	10%	8.235	82	19.214	128	210	19	15-30 media-baja
URP-SP-2	114.796,00	0,330	25,00	287	37.883	0,8177	1,0579	40.074	6%	12.022	120	28.052	213	333	29	15-30 media-baja
URP-SP-8	49.881,00	0,800	60,00	299	39.905	0,8177	1,0579	42.213	6%	12.664	126	29.549	221	347	70	50-75 alta
URP-SP-11	109.855,00	0,800	60,00	659	87.884	0,6128	1,1314	99.434	13%	29.830	298	69.604	522	820	75	50-75 alta
URP-SP-12	109.500,00	0,330	30,00	328	36.135	0,6128	1,1314	40.884	13%	12.265	122	28.619	260	382	35	30-50 media
URP-SP-13	52.347,00	0,330	30,00	157	17.275	0,6128	1,1314	19.545	13%	5.863	58	13.681	124	182	35	30-50 media
URP-SP-14	49.286,00	0,330	30,00	147	16.264	0,6128	1,1314	18.402	13%	5.521	55	12.881	116	171	35	30-50 media
URP-SP-15	208.362,00	0,330	25,00	521	68.759	0,6128	1,1314	77.796	13%	23.339	233	54.457	413	646	31	30-50 media
URP-AN-4	128.556,00	0,200	4,00	53	25.711	0,6387	1,1216	28.837	12%	8.651	86	20.186	42	128	10	5_15 baja
URP-AN-6	335.266,00	0,330	25,00	838	110.638	0,6387	1,1216	124.088	12%	37.226	372	86.861	658	1030	31	30-50 media
URP-AN-9	86.546,00	0,330	20,00	171	28.560	0,3238	1,2545	35.828	25%	10.748	107	25.080	150	257	30	15-30 media-baja
URP-NG-1	194.600,00	0,266	21,00	408	51.764	0,4503	1,1975	61.986	20%	18.596	185	43.390	342	527	27	15-30 media-baja
URP-NG-4	136.298,00	0,225	15,00	204	30.667	0,5064	1,1738	35.998	17%	10.799	107	25.198	168	275	20	15-30 media-baja
URP-NG-5	199.271,00	0,225	15,00	298	44.836	0,4503	1,1975	53.690	20%	16.107	161	37.583	250	411	21	15-30 media-baja
URP-NG-7	45.540,00	0,225	15,00	68	10.247	0,5064	1,1738	12.028	17%	3.608	36	8.419	56	92	20	15-30 media-baja
URP-NG-8	94.584,00	0,225	15,00	141	21.281	0,5064	1,1738	24.991	17%	7.494	74	17.486	116	190	20	15-30 media-baja
URP-NG-14	125.356,00	0,330	25,00	313	41.367	0,4503	1,1975	49.537	20%	14.861	148	34.676	263	411	33	30-50 media
URP-NG-16	55.037,00	0,330	20,00	110	18.162	0,2902	1,2706	23.076	27%	6.923	69	16.153	98	167	30	15-30 media-baja
URP-NG-18	24.786,00	0,469	30,00	74	11.625	0,2902	1,2706	14.770	27%	4.431	44	10.339	66	110	44	30-50 media
URP-MB-2	111.131,00	0,225	15,00	167	25.004	0,6881	1,1032	27.586	10%	8.276	82	19.310	129	211	19	15-30 media-baja
URP-MB-5	22.000,00	0,225	20,00	44	4.950	0,6881	1,1032	5.461	10%	1.638	16	3.823	34	50	23	15-30 media-baja
URP-MB-6	77.000,00	0,330	20,00	154	25.410	0,6881	1,1032	28.033	10%	8.410	84	19.623	119	203	26	15-30 media-baja
URP-RR-5	500.000,00	0,150	10,00	500	75.000	0,5628	1,1510	86.322	15%	25.897	258	60.425	403	661	13	5_15 baja
URP-RR-7	347.000,00	0,225	15,00	520	78.075	0,5628	1,1510	89.861	15%	26.958	269	62.903	419	688	20	15-30 media-baja
URP-RR-8	127.273,00	0,250	13,00	165	31.818	0,5628	1,1510	36.622	15%	10.986	109	25.635	133	242	19	15-30 media-baja
URP-RR-9	115.386,00	0,260	20,00	230	30.000	0,5628	1,1510	34.529	15%	10.359	103	24.170	185	288	25	15-30 media-baja
URP-VB-1.b	228.000,00	0,255	22,00	500	58.140	0,5628	1,1510	66.917	15%	20.075	200	46.842	403	603	26	15-30 media-baja
URP-VB-1.c	119.375,00		15,00	175												
URP-VB-1.d	44.075,00		18,60	82												
URP-VB-6	256.637,00	0,300	25,00	642	76.991	0,5628	1,1510	88.614	15%	26.584	265	62.030	517	782	30	15-30 media-baja
total s/ PGOU vigente				8.421	1.129.301			1.294.559	15%	388.368	3.869	906.191	6.758	10.415		

ANEXO.- TABLA 2. AJUSTES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO

Tabla 2.1- Suelo Urbano. Ámbitos de planeamiento con ordenación diferida a los que se exige la implantación del uso de vivienda protegida, tal y como prevé el citado artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008.

DATOS PGOU VIGENTE						AJUSTES DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LA LOUA											
ÁMBITO	Sup. m²s	Edif. m²/m²s	Dens. viv/Ha	Nº max Viv	Edif. Max. m²	Edif. no consumida*	Cvp	Ccor	Emax_correg m²	Increment. Edif. Resid.	Edif. Vp	nº Vp	Edif. vl	nº vl	Nº total Viv	Dens. viv/Ha	Nivel de densidad viv/Ha
PA-NG-1	185.575,00	0,200	10,00	186	37.115	14.205	0,4503	1,1975	39.920	8%	5.103	51	34.817	174	225	12	media-baja
PA-NG-18	82.497,37	0,250	7,00	58	20.624	1.505	0,4503	1,1975	20.922	1%	541	5	20.381	57	62	8	baja
PA-NG-19	75.876,29	0,250	12,00	91	18.969	11.499	0,4503	1,1975	21.240	12%	4.131	41	17.109	82	123	16	media-baja
PA-RR-3	45.500,00	0,225	15,00	68	10.238	3.196	0,5628	1,1510	10.720	5%	1.104	11	9.616	64	75	17	media-baja
PA-AL-4	222.000,00	0,200	20,00	444	44.400	2.213	0,4492	1,1979	44.838	1%	795	8	44.043	440	448	20	media-baja
PA-AL-6	45.000,00	0,225	14,00	60	10.125	438	0,5628	1,1510	10.191	1%	151	1	10.040	59	60	13	baja
PA-AL-8	72.000,00	0,225	15,00	108	16.200	7.881	0,5628	1,1510	17.390	7%	2.721	27	14.669	98	125	17	media-baja
PA-AL-9	220.500,00	0,225	15,00	331	49.613	10.872	0,5628	1,1510	51.254	3%	3.754	37	47.500	317	354	16	media-baja
PA-VB-8	67.600,83	0,225	15,00	101	15.210	6.683	0,4492	1,1979	16.533	9%	2.402	24	14.131	94	118	17	media-baja
PA-VB-12	107.091,79	0,160	8,00	85	17.135	6.694	0,4492	1,1979	18.460	8%	2.406	24	16.054	80	104	10	baja
PERI-SP-2	23.200,00	1,000			23.200	0			23.200	0%	0	0	23.200				
PERI-SP-5**	8.800,00	1,300			11.440	5.394			11.440	0%	1.618	16	9.822				
PERI-CS-1**	3.400,00	1,850			6.290	0			6.290	0%	0	0	6.290				
P.ESPECIAL-AR-1	94.320,00	0,300			28.296	5.840	0,5587	1,1526	29.187	3%	2.019	20	27.168				
total s/ PGOU vigente				1.532	308.854	total s/adap.LOUA			321.584	4%	26.745	265	294.839	1.466	1.695		

*Dato estimado (ver anexo 4.2.1). El dato definitivo se determinará en el planeamiento de desarrollo

** No se realizan ajustes de la edificabilidad por la limitación del art. 17.5 de la LOUA

Tabla 2.2- Suelo Urbano. Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación Parcial.

DATOS PGOU VIGENTE										AJUSTES DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LA LOUA							
AMBITO	Sup. m²s	Edif. m²t/m²s	Dens. viv/Ha	Nº max Viv	Edif. Max. m²t	Edif. no consumida*	Cvp	Ccor	Emax_correg m²t	Incram. Edif.Resid	Edif.Vp	nº Vp	Edif.vl	nº vl	NºTotal Viv	Dens. viv/Ha	Nivel de densidad viv/Ha
PA-NG-29	53.000,00	0,250	12,00	64	13.250	13.250	0,4503	1,1975	15.867	20%	4.760	48	11.107	54	101	19	15-30
PA-LP-5	7.000,00	0,400	30,00	21	2.800	2.800	0,5587	1,1526	3.227	15%	968	5	2.259	17	22	31	30-50
PERI-CNI-1**	5.600,00	1,800			10,080	10,080			10,080	0%	3.024	30	7.056				media
total s/ PGOU vigente				85	26.130	total s/adap.LOUA			29.174	12%	8.752	83	20.422	71	123		

Este dato se determinará, en su caso, en el planeamiento de desarrollo

•• No se realizan ajustes de la edificabilidad por la limitación del art. 17,5 de la LOUA

ANEXO.- TABLA RESUMEN CLASIFICACIÓN DE SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO			
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE (m²)	
		PARCIALES	TOTALES
URBANO	SUC	27.322.184,26	40.358.365,51
	SUNC	12.990.181,26	
URBANIZABLE	SUO	7.161.653,23	23.793.306,73
	SUS	5.317.413,63	
	SUNS	11.314.239,87	
NO URBANIZABLE	SNUEP-Legislación Específica	11.754.550,76	50.141.190,01
	SNUEP-Planificación Urbanística	371.427,34	
	SNU-Natural o Rural	38.015.211,91	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			114.270.000,00

ANEXO.- Sistemas Generales Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos de la Adaptación Parcial.

COD. PGOU '86	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE PGOU '86 m ²	COD. AdP
AL- 1	PLAZAS DE LA IGLESIA Y JOSÉ ROMERO EN AVDA. ORIENTAL	PJ	SP	8.800	SG- AL- 1
AL- 2	PARQUE CENTRAL	PJ	SP	79.000	SG- AL- 2
AL- 3	PARQUE MARQUEZ DEL DUERO	PJ	SP	73.600	SG- AL- 3
AL- 4	PARQUE DE LA BASÍLICA	PS	SP	18.010	SG- AL- 4
AL- 5	PARQUE DEL ACUEDUCTO	PJ	SP	18.125	SG- AL- 5
AL- 6	PARQUE DE LAS MEDRANAS	PJ	SP	120.220	SG- AL- 6
AL- 7	PARQUE DEL EMBALSE VIEJO	PS	NA	638.000	SG- AL- 7
AL- 8	PARQUE ARROYO DE LAS CAÑAS	PS	NA	19.500	SG- AL- 8
AL- 9	PARQUE DE LA CONSTITUCIÓN	PJ	MB	33.100	SG- AL- 9
AL- 10	PARQUE ARROYO DE LAS REPRESAS	PJ	MB	60.900	SG- AL- 10
AL- 11	PARQUE MOLINO DE VIENTO	PJ	MB	10.600	SG- AL- 11
AL- 12	PARQUE ARROYO DE GUADALPIN	PJ	MB	23.500	SG- AL- 12
AL- 13	PLAZA DE LOS NARANJOS	PJ	MB	2.700	SG- AL- 13
AL- 14	PARQUE DEL CALVARIO	PJ	MB	62.000	SG- AL- 14
AL- 15	ALAMEDA DE MARBELLA	PJ	MB	12.150	SG- AL- 15
AL- 16	PARQUE ARROYO SEGUNDO	PJ	MB	17.700	SG- AL- 16
AL- 17	PARQUE PUERTO RICO	PS	MB	1.096.000	SG- AL- 17
AL- 18	PARQUE DEL PINAR	PS	RR	46.125	SG- AL- 18
AL- 19	PARQUE ARROYO DEL ALICATE	PS	AL	31.500	SG- AL- 19
AL- 20	PINAR DEL ALICATE	PJ	AL	37.500	SG- AL- 20
AL- 21	PARQUE DE LAS DUNAS	PS	VB	60.750	SG- AL- 21
AL- 22	PARQUE A. DE LA VÍBORA	PS	VB	36.750	SG- AL- 22
AL- 23	PARQUE ARTOLA	PS	VB	89.125	SG- AL- 23
AL- 24	DUNAS DE ARTOLA	PS	VB	202.250	SG- AL- 24
AL- 25	PLAYA		TM	1.000.000	SG- AL- 25

PJ: Parque y Jardín
PS: Parauue Suburbano y de protección de la naturaleza.

3.797.905

Anexo.- Sistema General de Comunicaciones de la Adaptación Parcial.

COD. PGOU '86	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE PGOU '86 m²	SUPERFICIE CARTOGRAFÍA ADAPTACIÓN m²	COD. AdP
SGC- 1	CARRETERA NACIONAL 340 (Actual)	V	T.M.	529.700		SG- C- 1
	CARRETERA NACIONAL 340 (Ordenación integral) (Ver desglose en	V	T.M.	81.900		
SGC- 2	VARIANTE CN-340	V	T.M.	817.690		SG- C- 2
SGC- 3	CIRCUNVALACIÓN DE MARBELLA	V	MB	68.000		SG- C- 3
SGC- 4	TRAVESÍA CARRETERA DE RONDA			0		SG- C- 4
	TRAMO 1.- Ctra. Ronda-Estepona	V	SP	3.750		
	TRAMO 2.- Ctra. Estepona-C/ Las Rosas	V	SP	8.640		
	TRAMO 3.- C/ Las Rosas-Travesía CN	V	SP	10.688		
SGC- 5	VARIANTE CARRETERA RONDA-SAN PEDRO	V	SP	130.000		SG- C- 5
SGC- 6	CARRETERA A ESTEPONA					SG- C- 6
	TRAMO 1.-	V	SP	16.000		
	TRAMO 2.-	V	SP	14.000		
	TRAMO 3.-	V	SP	16.000		
	TRAMO 4.-	V	SP	10.000		
SGC- 7	CARRETERA DE INSTÁN	V	NG	104.250		SG- C- 7
SGC- 8	CARRETERA DE OJÉN	V	MB	54.600		SG- C- 8
SGC- 9	AVENIDA ORIENTAL	V	SP	17.750		SG- C- 9
SGC- 10	CALLE MAINAKE	V	SP	31.200		SG- C- 10
SGC- 11	VIA PECUARIA BENAHAVIS A OJÉN (Ver desglose anexo)			190.970		SG- C- 11
SGC- 12	VIA PECUARIA VEREDA DEL PUENTE DE RONDA	V				SG- C- 12
	TRAMO 1.- Nueva Andalucía-Supermanzana E	V	AN	1.500		
	TRAMO 2.-	V	AN	10.500		
	TRAMO 3.- Nueva Andalucía-Supermanzana L	V	AN	10.200		
	TRAMO 4.-	V	AN	23.700		
SGC- 13	ESTACIÓN DE AUTOBUSES DE SAN PEDRO	C	SP	6.000		SG- C- 13
SGC- 14	ESTACIÓN DE AUTOBUSES DE MARBELLA	C	MB	3.640		SG- C- 14
SGC- 15	CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGA DE MARBELLA	C	MB	6.250		SG- C- 15
SGC- 16	PUERTO BANUS	C	NA	76.750		SG- C- 16
SGC- 17	PUERTO DEPORTIVO MARBELLA	C	MB	16.800		SG- C- 17
SGC- 18	PUERTO PESQUERO MARBELLA	C	MB	34.400		SG- C- 18
SGC- 19	PUERTO CABOPINO	C	VB	21.000		SG- C- 19
SGC- 20	PASEO MARÍTIMO MARBELLA	C	MB	2.400		SG- C- 20
SGC- 21	PASEO MARÍTIMO SAN PEDRO	C	SP	2.700		SG- C- 21
SGC- 22	AUTOVÍA ORIENTAL (MIJAS-MARBELLA CASCO)	V	TM	1.116.000		SG- C- 22
				84.000		
				360.000		
	AUTOVÍA DEL MEDITERRÁNEO A-7	V	TM	No cuantif.	617.744,00	SG- C- 23
	AUTOPISTA DEL MEDITERRÁNEO AP-7	V	TM	No cuantif.	2.639.017,00	SG- C- 24

V: Vialio
C: Comunicaciones

3.880.978	3.256.761
7.137.739	

ANEXO.- Sistema General de Equipamiento Comunitario de la Adaptación Parcial.

COD. PGOU '86	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE PGOU '86 m ²	SUPERFICIE CARTOGRAFÍA ADAPTACIÓN m ²	COD. AdP
E- 1	AYUNTAMIENTO	I	SP	300		SG- E- 1
E- 3	CUARTEL G. CIVIL	I	SP	500		SG- E- 3
E- 4	MERCADO	I	SP	1.800		SG- E- 4
E- 5	NUEVO MERCADO	I	SP	3.430		SG- E- 5
E- 6	CEMENTERIO Y AMPLIACIÓN	I	SP	7.000		SG- E- 6
E- 7	INSTITUTO EL ARQUILLO	E	SP	10.000		SG- E- 7
E- 8	AMBULATORIO	S	SP	4.566		SG- E- 8
E- 9	PARQUE DEPORTIVO FUENTENUEVA	D	SP	36.000		SG- E- 9
E- 9bis	PARQUE DEPORTIVO FUENTENUEVA II	D	SP	7.000		SG- E- 9-bis
E- 11	CLUB MARÍTIMO	D	SP	5.600		SG- E- 11
E- 12	SERVICIO OPERATIVO SAN PEDRO	I	SP	14.400		SG- E- 12
E- 13	PARQUE DEPORTIVO Y SOCIO CULTURAL	D	NA	40.000		SG- E- 13
E- 14	CENTRO MULTIPLE MUNICIPAL "EL ÁNGEL"	C/E	NA	61.800		SG- E- 14
E- 15	CUARTEL G. CIVIL EL ANCÓN	I	NG	1.975		SG- E- 15
E- 16	CENTRO CULTURAL NAGÜELES	C	NG	42.500		SG- E- 16
E- 17	INSTITUTO POLITÉCNICO	E	NG	12.000		SG- E- 17
E- 18	PABELLÓN FERIAL	C	NG	22.800		SG- E- 18
E- 19	AYUNTAMIENTO	I	MB	1.000		SG- E- 19
E- 20	CASA DE JUZGADOS	I	MB	1.000		SG- E- 20
E- 21	INSTITUTO SIERRA BLANCA	E	MB	6.000		SG- E- 21
E- 22	INSTITUTO II	E	MB	16.000		SG- E- 22
E- 23	CUARTEL G. CIVIL MARBELLA	I	MB	3.600		SG- E- 23
E- 24	POLICÍA NACIONAL	I	MB	3.000		SG- E- 24
E- 25	CEMENTERIO Y AMPLIACIÓN	I	MB	12.850		SG- E- 25
E- 26	MERCADOS	I	MB	11.000		SG- E- 26
E- 27	POLIDEPORTIVO PACO CANTOS	D	MB	20.450		SG- E- 27
E- 28	PARQUE DEPORTIVO VIGIL DE QUIÑONES	D/C	MB	42.700		SG- E- 28
E- 29	POLIDEPORTIVO C° OJÉN	D	MB	45.000		SG- E- 29
E- 30	ALBERGUE VIRGEN DE ÁFRICA	C	MB	15.400		SG- E- 30
E- 31	CORREOS	I	MB	980		SG- E- 31
E- 32	CENTRO DE EDUCACIÓN ESPECIAL	E	MB	6.000		SG- E- 32
E- 34	CENTRO DE F.P. LAS ALBARIZAS	E	MB	6.500		SG- E- 34
E- 35	EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES	E	MB	700		SG- E- 35
E- 36	AMBULATORIO LAS ALBARIZAS	S	MB	2.000		SG- E- 36
E- 37	AMBULATORIO CENTRAL	S	MB	600		SG- E- 37
E- 38	SERVICIOS OPERATIVOS	I	MB	3.000		SG- E- 38
E- 39	CENTRO CULTURAL TRAPICHE	C	MB	10.000		SG- E- 39
E- 40	NUEVO CEMENTERIO	I	MB	80.000		SG- E- 40
E- 41	HOSPITAL COMARCAL	S	RR	90.000		SG- E- 41
E- 42	CIUDAD DEL TIEMPO LIBRE	C	AL	225.000		SG- E- 42
E- 43	CUARTEL G.CIVIL LAS DUNAS	I	AL	8.500		SG- E- 43
E- 44	CENTRO EDUCATIVO-CULTURAL ZONA ORIENTAL	E/C	AL	26.750		SG- E- 44
E- 45	CENTRO ADMINISTRATIVO ZONA ORIENTAL	I	AL	10.500		SG- E- 45
E- 46	CENTRO DE SERVICIOS MANCOMUNIDAD	I	AL	3.500		SG- E- 46
E- 47	SIN DENOMINACIÓN		RR	No cuantif.	92.088	SG- E- 47
E- s/n.1	PARCELA CEDIDA A LA GUARDIA CIVIL	I	SP	No cuantif.	3.355	SG- E- 48
E- s/n.2	SIN DENOMINACIÓN	I	MB	No cuantif.	493	SG- E- 49

E: Educativo
S: Sanitario
C: Cultural
I: Institucional
D: Deportivo

923.701	95.936
1.019.637	

ANEXO- Sistema General de Infraestructuras de Servicio de la Adaptación Parcial.

COD. PGOU '86	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	ESTADO ACTUAL EJECUCIÓN	SUPERFICIE PGOU '86 m ²	SUPERFICIE CARTOGRAFÍA ADAPTACIÓN m ²	COD. AdP
SGI- 1	PRESA Y EMBALSE DE LA CONCEPCIÓN	A	AN	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 1
SGI- 2	CANAL PRINCIPAL	A	AN		No cuantif.		SG- I- 2
SGI- 3	ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE RÍO VERDE	A	NG	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 3
SGI- 4	PRIMERA CONDUCCIÓN PRINCIPAL	A	T.Z.		No cuantif.		SG- I- 4
SGI- 5	SEGUNDA CONDUCCIÓN PRINCIPAL	A	T.Z/VB		No cuantif.		SG- I- 5
SGI- 6	CONDUCCIÓN SECUNDARIA	A	T.Z.		No cuantif.		SG- I- 6
SGI- 7.1	DEPÓSITO ISTAN 1	A	NG	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 7.7
SGI- 7.2	DEPÓSITO ISTAN 2	A	NG	No ejecutado	600		SG- I- 7.2
SGI- 7.3	DEPÓSITO ARROYO DE LAS PIEDRAS	A	NG	No ejecutado	1.500		SG- I- 7.3
SGI- 7.4	DEPÓSITO LAS BRISAS	A	NG	No ejecutado	1.750		SG- I- 7.4
SGI- 7.5	DEPÓSITO VISILLO 1	A	MB		No cuantif.		SG- I- 7.5
SGI- 7.6	DEPÓSITO VISILLO 2	A	MB		800		SG- I- 7.6
SGI- 7.7	DEPÓSITO LA MONTUA	A	MB		No cuantif.		SG- I- 7.7
SGI- 7.8	DEPÓSITO MOLINILLO 1	A	MB		No cuantif.		SG- I- 7.8
SGI- 7.9	DEPÓSITO MOLINILLO 2	A	MB		4.200		SG- I- 7.9
SGI- 7.10	DEPÓSITO ARROYO PRIMERO	A	MB		1.300		SG- I- 7.10
SGI- 7.11	DEPÓSITO ARROYO SEGUNDO	A	RR	No ejecutado	300		SG- I- 7.11
SGI- 7.12	DEPÓSITO ARQUILLO BAJO	A	SP	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 7.12
SGI- 7.13	DEPÓSITO ARQUILLO ALTO-1	A	SP		No cuantif.		SG- I- 7.13
SGI- 7.14	DEPÓSITO ARQUILLO ALTO-2	A	SP	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 7.14
SGI- 7.15	DEPÓSITO ARQUILLO ALTO-3	A	SP	Ejecutado	900		SG- I- 7.15
SGI- 7.16	DEPÓSITO ARQUILLO ALTO-4	A	SP	No ejecutado	600		SG- I- 7.16
SGI- 7.17	DEPÓSITO EL SALTO 1	A	SP		No cuantif.		SG- I- 7.17
SGI- 7.18	DEPÓSITO EL SALTO 2	A	SP		900		SG- I- 7.18
SGI- 8	RED BÁSICA DE DISTRIBUCIÓN	A	T.Z.	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 8
SGI- 9.1	COLECTORES SANEAMIENTO SECTOR SAN PEDRO	S	SP/AN	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 9.1
SGI- 9.2	COLECTORES SANEAMIENTO SECTOR MARBELLA	S	NG/MB/RR	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 9.2
SGI- 9.3	ESTACIÓN DE IMPULSIÓN SANEAMIENTO INTEGRAL SECTOR MARBELLA	S	MB	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 9.3
SGI- 9.4	IMPULSIÓN Y EMISARIOS SANEAMIENTO INTEGRAL SECTOR MARBELLA	S	MB	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 9.4
SGI- 9.5	ESTACIÓN DEPURADORA SANEAMIENTO INTEGRAL SECTOR MARBELLA	S	MB	No ejecutado	No cuantif.		SG- I- 9.5
SGI- 9.6	COLECTORES SANEAMIENTO INTEGRAL SECTOR ARROYO VÍBORA	S	AL/RR/VB	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 9.6
SGI- 9.7	ESTACIÓN DE IMPULSIÓN SANEAMIENTO INTEGRAL SECTOR ARROYO VÍBORA	S	VB	Ejecutado	2.000		SG- I- 9.7
SGI- 9.8	IMPULSIÓN Y EMISARIOS SANEAMIENTO INTEGRAL SECTOR ARROYO VÍBORA	S	VB	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 9.8
SGI- 9.9	ESTACIÓN DEPURADORA SANEAMIENTO INTEGRAL SECTOR ARROYO VÍBORA	S	VB	Ejecutado	67.640		SG- I- 9.9
SGI- 10	RED BÁSICA DE ALCANTARILLADO	S	T.Z.	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 10
SGI- 11	VERTEDERO DE BASURAS	V	RR	No ejecutado	No cuantif.		SG- I- 11
SGI- 12	LÍNEA DE TRANSPORTE A 132 Kv	E	T.Z.	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 12
SGI- 13	LÍNEA DE TRANSPORTE A 66 Kv	E	T.Z.	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 13
SGI- 14	LÍNEAS DE DISTRIBUCIÓN PRIMARIAS A 20 Kv	E	T.Z.	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 14
SGI- 15	SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA EL VIRIA	E	VB	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 15
SGI- 16	SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA DE MARBELLA	E	MB	Ejecutada	No cuantif.		SG- I- 16
SGI- 17	SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA NUEVA ANDALUCÍA	E	AN	Ejecutada	No cuantif.		SG- I- 17
SGI- 18	ALUMBRADO VIARIO BÁSICO	E	T.Z.	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 18
	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA NUEVA ANDALUCÍA	E	AN	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 19
	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COSTASOL	E	RR	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 20
	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA DECOSOL	E	NG	Ejecutado	No cuantif.		SG- I- 21

A: Abastecimiento de agua
S: Saneamiento
V: Eliminación de residuos sólidos
E: Abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público

ANEXO. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable (sectorizado y ordenado)

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO: ZONA "SP"											
SECTORES	Si (m²s)	ei (m³/m²s)	Cz	Cs	Chi	Ami	Ami x Si A Objetivo	Am x Si	Unidades Netas (UA)		
									Excesos SG A	Subjetivo	Cesión 10%
URP-SP-1	110.884,00	0,225	0,800	0,911	0,729	0,164	18.184,97	14.581,25	3.243,36	13.123,12	1.818,49
URP-SP-2	114.796,00	0,330	0,500	0,884	0,442	0,146	16.760,21	15.095,67	1.498,08	13.586,11	1.676,02
URP-SP-4	246.500,00	0,750	0,200	0,875	0,175	0,1315	32.414,75	32.414,75	0,00	29.173,27	3.241,48
URP-SP-5	62.176,00	0,660	0,500	0,884	0,442	0,146	9.077,69	8.176,14	811,40	7.358,53	907,76
URP-SP-6	25.529,00	0,600	0,300	0,786	0,263	0,158	4.033,58	3.357,06	608,86	3.021,36	403,16
URP-SP-7	104.670,00	0,900	0,200	0,930	0,186	0,167	17.479,89	13.764,11	3.342,21	12.387,69	1.749,98
URP-SP-8	49.881,00	0,800	0,200	0,950	0,190	0,152	7.581,91	6.559,35	920,30	5.903,41	758,19
URP-SP-9	44.104,00	0,800	0,200	1,000	0,200	0,160	7.056,64	5.799,68	1.131,27	5.219,71	705,66
URP-SP-10	116.938,00	0,800	0,200	0,950	0,190	0,152	17.774,57	15.377,35	2.157,50	13.839,61	1.777,45
URP-SP-11	109.855,00	0,800	0,200	0,950	0,190	0,152	16.697,96	14.445,93	2.026,83	13.001,34	1.669,79
URP-SP-12	109.500,00	0,330	0,600	0,883	0,530	0,174	19.053,00	14.399,25	4.188,37	12.959,32	1.905,30
URP-SP-13	52.347,00	0,330	0,600	0,883	0,530	0,174	9.108,38	6.883,63	2.002,28	6.195,26	910,83
URP-SP-14	49.286,00	0,330	0,600	0,883	0,530	0,174	8.575,76	6.481,11	1.885,19	5.832,99	857,57
URP-SP-15	208.362,00	0,330	0,600	0,883	0,530	0,174	36.254,99	27.399,60	7.969,85	24.659,64	3.625,49
URP-SP-16	133.875,00	0,330	0,600	0,883	0,530	0,174	23.294,25	17.604,56	5.120,73	15.844,10	2.329,42
URP-SP-17	28.690,00	0,800	0,200	0,950	0,190	0,152	4.360,88	3.772,74	529,34	3.395,46	436,08
URP-SP-18	30.000,00	0,800	0,200	0,950	0,190	0,152	4.560,00	3.945,00	553,50	3.550,50	456,00
URP-SP-19	104.750,00	0,600	0,300	0,786	0,263	0,158	16.550,50	13.774,63	2.498,33	12.397,16	1.655,00
TOTAL SP	1.702.143,00						268.819,93	223.831,76			

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO: ZONA "AN"												
SECTORES	Si (m²s)	ei (m³/m²s)	Cz	Cs	CHI	Ami	Ami x Si A. Objetivo	Am x Si	Unidades Netas			Cuatrienio
									Excesos SG	A. Subjetivo	Cesión 10%	
URP-AN-1	167.565,00	0,150	1,000	0,877	0,877	0,1315	22.034,80	22.034,80	0,00	19.831,32	2.203,48	1º
URP-AN-6	335.266,00	0,330	0,600	0,843	0,506	0,167	55.989,42	44.087,48	10.711,32	39.678,73	5.598,94	1º
URP-AN-7	178.642,00	0,330	0,600	0,883	0,500	0,165	29.475,93	23.491,42	5.386,06	21.142,28	2.947,59	1º
URP-AN-8	202.482,00	0,330	0,600	0,905	0,543	0,179	36.244,28	26.626,38	8.656,12	23.963,74	3.624,42	1º
URP-AN-9	86.546,00	0,330	0,600	0,908	0,545	0,180	15.657,48	11.380,79	3.849,03	10.242,71	1.565,74	1º
URP-AN-10	86.986,00	0,400	0,600	0,546	0,328	0,1315	11.438,66	11.438,66	0,00	10.294,79	1.143,86	1º
	TOTAL AN	1.057.487,00					170.840,57	139.059,53				

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO: ZONA "NG"												
SECTORES	Si (m²s)	ei (m³/m²s)	Cz	Cs	CHI	Ami	Ami x Si A. Objetivo	Am x Si	Unidades Netas			Cuatrienio
									Excesos SG	A. Subjetivo	Cesión 10%	
URP-NG-3	166.278,00	0,150	1,000	0,946	0,946	0,142	23.611,48	21.865,55	1.571,35	19.679,00	2.361,14	1º
URP-NG-4	136.298,00	0,225	0,800	0,861	0,689	0,155	21.126,19	17.923,18	2.882,72	16.130,86	2.112,61	1º
URP-NG-5	199.271,00	0,225	0,800	0,911	0,729	0,164	32.680,44	26.204,13	5.828,67	23.583,72	3.268,04	1º
URP-NG-7	45.540,00	0,225	0,800	0,877	0,702	0,158	7.195,32	5.988,51	1.086,13	5.389,66	719,53	1º
URP-NG-8	94.584,00	0,225	0,800	0,877	0,702	0,158	14.944,27	12.437,79	2.255,84	11.194,01	1.494,42	1º
URP-NG-9	324.347,00	0,225	0,800	0,877	0,702	0,158	51.246,73	42.651,63	7.735,54	38.386,47	5.124,67	1º
URP-NG-11	76.206,00	0,225	0,800	0,911	0,729	0,164	12.497,78	10.021,08	2.229,02	9.018,98	1.249,77	1º
URP-NG-11 Bis	75.952,00	0,225	0,800	0,911	0,729	0,164	12.456,13	9.987,68	2.221,60	8.988,91	1.245,61	1º
URP-NG-13	51.107,00	0,330	0,600	0,908	0,545	0,180	9.199,26	6.720,57	2.230,83	6.048,51	919,92	1º
URP-NG-14	125.356,00	0,330	0,600	0,883	0,530	0,175	21.937,30	16.484,31	4.907,68	14.835,88	2.193,73	1º
URP-NG-16	55.037,00	0,330	0,600	0,908	0,545	0,180	9.906,66	7.237,36	2.402,38	6.513,62	990,66	1º
URP-NG-18	24.786,00	0,330	0,600	0,908	0,545	0,180	4.461,48	3.259,35	1.081,91	2.933,42	446,14	1º
URP-NG-20	103.000,00	0,1875	0,900	0,779	0,701	0,1315	13.544,50	13.544,50	0,00	12.190,05	1.354,45	1º
URP-NG-21	331.750,00	0,150	1,000	0,946	0,946	0,142	47.108,50	43.625,12	3.135,04	39.262,61	4.710,85	2º
URP-NG-22	34.350,00	0,225	0,900	0,790	0,711	0,160	5.496,00	4.517,02	881,08	4.065,32	549,60	1º
TOTAL NG	1.843.862,00						287.412,04	242.467,79				

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO: ZONA "MB"													
SECTORES		Si (m²s)	ei (m³/m²s)	Cz	Cs	CHi	Ami	Ami x Si A. Objetivo	Am x Si	Unidades Netas			Cuatrienio
										Excesos SG	A. Subjetivo	Cesión 10%	
URP-MB-1	Trapiche	120.915,00	0,225	0,800	0,777	0,622	0,140	16.928,10	15.900,32	924,99	14.310,29	1.692,81	1º
URP-MB-2	Tenis de Marbella	111.131,00	0,225	0,800	0,777	0,622	0,140	15.558,34	14.613,72	850,15	13.152,35	1.555,83	1º
URP-MB-3	La Florida	41.438,00	0,330	0,500	0,884	0,442	0,146	6.049,95	5.499,09	540,77	4.904,18	604,99	1º
URP-MB-5	La Torreclilla II	22.000,00	0,225	0,800	0,730	0,584	0,1315	2.893,00	2.893,00	0,00	2.603,70	289,30	1º
URP-MB-6	Cañada Guadalpin	77.000,00	0,250	0,800	0,730	0,526	0,1315	10.125,50	10.125,50	0,00	9.112,95	1.012,55	1º
URP-MB-7	Cortijo Alto	30.000,00	0,225	0,800	0,730	0,584	0,1315	3.945,00	3.945,00	0,00	3.550,50	394,50	1º
TOTAL MB		402.484,00						55.544,52	49.704,88				

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO: ZONA "RR"													
SECTORES		Si (m²s)	ei (m³/m²s)	Cz	Cs	CHi	Ami	Ami x Si A. Objetivo	Am x Si	Unidades Netas			Cuatrienio
										Excesos SG	A. Subjetivo	Cesión 10%	
URP-RR-1	Camino Viejo de Ojén	173.500,00	0,225	0,600	0,975	0,585	0,1315	22.815,25	22.815,25	0,00	20.533,72	2.281,52	1º
URP-RR-2	Camino Los Molinos	174.500,00	0,225	0,600	0,975	0,585	0,1315	22.946,75	22.946,75	0,00	20.652,07	2.294,67	1º
URP-RR-5	Golf Río Real 2ª Fase	500.000,00	0,150	0,950	0,923	0,876	0,1315	65.750,00	65.750,00	0,00	59.175,00	6.575,00	1º
URP-RR-7	El Pinar I	347.000,00	0,225	0,800	0,755	0,604	0,136	47.192,00	45.630,50	1.405,35	41.067,45	4.719,20	1º
URP-RR-7 Bis	El Pinar II	171.000,00	0,225	0,800	0,755	0,604	0,136	23.256,00	22.486,50	692,55	20.237,85	2.325,60	2º
URP-RR-10	Hospital	1.020.842,00	0,1315	1,000	1,000	1,000	0,1315	134.240,72	134.240,72	0,00	120.816,65	13.424,07	1º
TOTAL RR		2.386.842,00						316.200,72	313.869,72				

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO: ZONA "AL"													
SECTORES		Si (m²s)	ei (m³/m²s)	Cz	Cs	CHi	Ami	Ami x Si A. Objetivo	Am x Si	Unidades Netas			Cuatrienio
										Excesos SG	A. Subjetivo	Cesión 10%	
URP-AL-1		81.077,00	0,330	0,600	0,633	0,398	0,1315	10.661,62	10.661,62	0,00	9.595,45	1.066,16	1º
URP-AL-3		50.500,00	0,330	0,600	0,633	0,398	0,1315	6.640,75	6.640,75	0,00	5.976,67	664,07	1º
URP-AL-4		100.000,00	0,330	0,600	0,633	0,398	0,1315	13.150,00	13.150,00	0,00	11.835,00	1.315,00	1º
URP-AL-5		83.525,00	0,330	0,600	0,707	0,424	0,140	11.693,50	10.983,54	638,96	9.885,18	1.169,35	1º
URP-AL-6		103.125,00	0,330	0,600	0,707	0,424	0,140	14.437,50	13.560,94	788,90	12.204,84	1.443,75	1º
		TOTAL AL	418.227,00					56.583,37	54.996,85				

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO: ZONA "VB"													
SECTORES		Si (m²s)	ei (m³/m²s)	Cz	Cs	CHi	Ami	Ami x Si A. Objetivo	Am x Si	Unidades Netas			Cuatrienio
										Excesos SG	A. Subjetivo	Cesión 10%	
URP-VB-2	Elviria Sur	1.672.260,00	0,225	0,800	0,771	0,617	0,139	232.444,14	219.902,19	11.287,75	197.911,97	23.244,41	1º
URP-VB-3	A. de la Vibora	61.375,00	0,330	0,800	0,537	0,430	0,142	8.707,64	8.070,81	573,14	7.263,73	870,76	1º
URP-VB-7	Artola Alta	388.125,00	0,225	0,800	0,777	0,622	0,140	54.337,50	51.038,43	2.969,15	45.934,59	5.433,75	1º
URP-VB-8	Samisol	168.125,00	0,225	0,800	0,771	0,617	0,139	23.369,37	22.108,43	1.134,84	19.879,59	2.336,93	1º
URP-VB-12	Casafuerte	78.000,00	0,225	0,800	0,777	0,622	0,140	10.920,00	10.257,00	596,70	9.231,30	1.092,00	2º
TOTAL VB		2.367.885,00						329.778,65	311.376,86				
TOTAL ÁREA DE REPARTO		Si (m²s)						Ami x Si	Am x Si				
		10.178.930,00						1.485.179,80	1.335.307,4				

SISTEMAS GENERALES A Compensar con los Excesos de Aprovechamiento			
DENOMINACIÓN		1er Cuatrienio m²s	2º Cuatrienio m²s
AL 2	PARQUE CENTRAL	56.650	
AL 3	PARQUE MARQUES DEL DUERO	48.200	
AL 5	PARQUE DEL ACUEDUCTO	18.125	
AL 8	PARQUE ARROYO DE LAS CAÑAS	19.500	
AL 10	PARQUE ARROYO DE LAS REPRESAS	18.880	
AL 17	PARQUE PUERTO RICO	308.926	32.574
AL 18	PARQUE DEL PINAR	46.125	
AL 21	PARQUE DE LAS DUNAS	60.750	
AL 22	PARQUE A. DE LA VIBORA	36.750	
AL 23	PARQUE ARTOLA	89.125	
E 9	PARQUE DEPORT. FUENTENUEVA	36.000	
E 9 bis	PARQUE DEPORT. FUENTENUEVA II		7.000
E 11	CLUB MARITIMO	5.600	
E 12	SERVICIO OPERATIVO S.PEDRO		14.400
E 13	PARQUE DEPORT. Y SOCIOCULTURAL	40.000	
E 16	CENTRO CULTURAL NAGÜELES	42.500	
E 39	CENTRO CULTURAL TRAPICHE	10.000	
E 44	CENTRO EDUATIVO CULTURAL ZONA ORIENTAL	26.750	
E 45	CENTRO ADMINISTRATIVO ZONA ORIENTAL	10.500	
C 2	VARIANTE CN-340	69.950	
C 6	CARRETERA A ESTEPONA	21.600	
C 10	CALLE MAINAKE	10.000	
C 13	ESTACION DE AUTOBUSES S.P.	6.000	
C 15	CENTRO DE DISTRIBUCION DE CARGAS	6.250	
C 22	AUTOVÍA ORIENTAL	91.500	
I 7,3	DEPOSITO DEL ARROYO LAS PIEDRAS	1.500	
I 7,4	DEPOSITO LAS BRISAS	1.750	
Total S.G. Cuatrienios (m²s)		1.083.231	53.974
TOTAL SISTEMAS GENERALES (m²s)		1.137.205	

$$A. Medio = \frac{1.488.115,30}{10.178.930,00 \text{ m}^2 + 1.137.205 \text{ m}^2} = 0,1315 \text{ ua/m}^2$$

ANEXO. BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

- *Torre del Duque.* (BIC_01)
 - Régimen de protección: B.I.C.
 - Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 25/06/85
 - Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento.
 - Publicación: BOE 29/06/85 (C.E.) 11/12/85

- *Torre Ancón.* (BIC_02)
 - Régimen de protección: B.I.C.
 - Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 25/06/85
 - Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento.
 - Publicación: BOE 29/06/85 (C.E.) 11/12/85

- *Torre Lance de las Cañas.* (BIC_03)
 - Régimen de protección: B.I.C.
 - Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 25/06/85
 - Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento.
 - Publicación: BOE 29/06/85 (C.E.) 11/12/85

- *Fuerte de San Luis.* (BIC_04)
 - Régimen de protección: B.I.C.
 - Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 25/06/85
 - Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento.
 - Publicación: BOE 29/06/85 (C.E.) 11/12/85

- *Torre del Río Real.* (BIC_05)
 - Régimen de protección: B.I.C.
 - Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 25/06/85
 - Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento.
 - Publicación: BOE 29/06/85 (C.E.) 11/12/85

- *Torre Ladrones.* (BIC_06)
 - Régimen de protección: B.I.C.
 - Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 25/06/85
 - Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento.
 - Publicación: BOE 29/06/85 (C.E.) 11/12/85

- *Ruinas de San Pedro de Alcántara (Basílica Paleocristiana de Vega del Mar).* (BIC_07)
 - Régimen de protección: B.I.C.
 - Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 03/06/31

- Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento.
- Publicación: GACETA 04/06/31

- *Recinto amurallado de Marbella (Alcazaba y recinto murado de Marbella, Castillo). (BIC_08)*
- Régimen de protección: B.I.C.
- Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 25/06/85
- Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento.
- Publicación: BOE 29/06/85 (C.E.) 11/12/85

- *Torre de las Bóvedas. (BIC_09)*
- Régimen de protección: B.I.C.
- Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 25/06/85
- Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento.
- Publicación: BOE 29/06/85 (C.E.) 11/12/85

- *Cueva de Pecho Redondo. (BIC_10)*
- Régimen de protección: B.I.C.
- Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 25/06/85
- Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento.
- Publicación: BOE 29/06/85 (C.E.) 11/12/85

- *Castillo de la Madera. (BIC_11)*
- Régimen de protección: B.I.C.
- Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 25/06/85
- Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento.
- Publicación: BOE 29/06/85 (C.E.) 11/12/85

- *Torre del Mar. (BIC_12)*
- Régimen de protección: B.I.C.
- Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 25/06/85
- Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento.
- Publicación: BOE 29/06/85 (C.E.) 11/12/85

- *Castillo de Alicates. (BIC_13)*
- Régimen de protección: B.I.C.
- Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 25/06/85
- Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento.
- Publicación: BOE 29/06/85 (C.E.) 11/12/85

- *Cerro Torrón. (BIC_14)*

- Régimen de protección: B.I.C.
 - Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 25/06/85
 - Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento.
 - Publicación: BOE 29/06/85 (C.E.) 11/12/85
-
- Termas Romanas de la Bóvedas. (BIC_15)
 - Régimen de protección: B.I.C.
 - Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 24/07/2007
 - Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Zona Arqueológica.
 - Publicación: BOJA N° 162 de 17/08/2007 (pág. 22)
-
- Villa Romana de Río Verde. (BIC_16)
 - Régimen de protección: B.I.C.
 - Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 13/03/2007
 - Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Zona Arqueológica.
 - Publicación: BOJA N° 70 de 10/04/2007 (pág. 80)
-
- Hospital Bazán. (BIC_17)
 - Régimen de protección: B.I.C.
 - Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 13/01/2004
 - Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento.
 - Publicación: BOJA N° 26 de 09/02/2004 (pág. 3.384)
-
- Cerro Colorao. (BIC_18)
 - Régimen de protección: B.I.C.
 - Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 03/03/2009
 - Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Zona Arqueológica.
 - Publicación: BOJA N° 51 de 16/03/2009 (pág. 34).

ANEXO. BIENES DE CATALOGACIÓN GENERAL.

- Trapiche de Guadaiza. (BCG_01)
- Régimen de protección: Catalogación General.
- Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 26/11/2007
- Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica:
- Publicación: BOJA Nº 248 de 19/12/2007 (pág. 6) (Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía).

- Cortijo de Miraflores. (BCG_02)
- Régimen de protección: Catalogación General.
- Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 26/11/2007
- Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica:
- Publicación: BOJA Nº 248 de 19/12/2007 (pág. 6) (Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía).

- Trapiche del Prado. (BCG_03)
- Régimen de protección: Catalogación General.
- Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 26/11/2007
- Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica:
- Publicación: BOJA Nº 248 de 19/12/2007 (pág. 6) (Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía).

- Ciudad Residencial Tiempo Libre. (BCG_04)
- Régimen de protección: Catalogación General.
- Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 19/09/2006
- Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica:
- Publicación: BOJA Nº 200 de 16/10/2006 (pág. 34)

DOCUMENTO INTERNO

ANEXO I.

Ordenanza Municipal de Edificación por la que se establecen las normas estéticas para los edificios del
Centro Histórico de Marbella

1º. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza es de aplicación en los edificios del Centro Histórico y sus ensanches, considerándose como ensanche a la zona del Barrio.

El ámbito de aplicación de esta normativa es la zona C-1 y NP-1 que comprende la zona delimitada por el interior de las siguientes calles: Calle Salvador Rueda, Avda. Juan Alameda, Avda. Nabeul, Calle Peñuelas, Travesía Huerta de los Cristales, Avda. Severo Ochoa, Avda. Ramón y Cajal, Calle Huerta Chica, Plaza Mijas, Plaza de los Olivos, Calle Francisco de Quevedo (Cruzando por la Plaza del Mercado), Avda. del Mercado.

ARTÍCULO 2º. COLORES EN LA FACHADA:

1. Siguiendo la estructura de "pueblo andaluz" se regulará el uso de colores en las fachadas al blanco o de la gama de los ocre y en todo caso suaves y claros, prohibiendo colores y acabados brillantes o metálicos. Los zócalos y rodapiés podrán ser de color añil o colores más oscuros, incluyendo cualquier tipo de elemento decorativo en remates de ventanas, puertas u otros.

2. La Cerrajería, de balcones y rejas de seguridad de casas y locales comerciales, serán de color oscuro, verde carruaje o negro.

ARTÍCULO 3º. MATERIALES DE FACHADA:

1. Serán enfoscados y monocapas de grano fino.

Excepcionalmente podrán proponerse aplacados con acabados no pulimentados ni brillantes, que deberán justificar su adecuación al entorno y someterse a aprobación municipal.

2. Se prohíbe cualquier material decorativo que sustituya a la pintura, acabados en piedra, como el mármol o el granito.

3. La carpintería de los huecos de las viviendas, portales y cierres, deberá ser de madera, pvc o aluminio, no permitiéndose el uso de colores metálicos y brillantes. Las carpinterías en fachadas y zonas vistas deberán presentar colores marrones imitando madera, o en su caso colores oscuros, pudiéndose usar también el color blanco.

4. La de los locales comerciales podrá ser metálica, pero pintadas con colores no brillante y oscuros.

5. Las ménsulas de los balcones deberán tener un grueso máximo de 15 cm.

6. En las fachadas exteriores, será obligatorio disponer canalones de recogida de aguas pluviales de las cubiertas de tejas, los cuales deberán ser cerámicos de colores oscuros, de la gama de los marrones o verde carruaje; o bien, quedar integrados en el alero de la misma, como recoge la siguiente figura.

En el caso de que se ejecuten nuevos cerramientos de fachada, los bajantes de los canalones deben embutirse en la misma, y no deberán verter sus aguas a la vía pública.



7. La instalación de dichos canalones quedará pendiente de informe técnico en aquellos casos en los que los edificios tengan algún tipo de protección.

8. Las tejas de las cubiertas deben ser cerámicas color barro sin vidriar, salvo las que se dispongan en las cumbres que podrán ser vidriadas, debiendo ser en este caso de colores oscuros de la gama de los marrones o verde carruaje.

9. Igualmente deberán quedar empotradas en las fachadas los contadores, cuadros eléctricos, canalizaciones y cableado.

ARTÍCULO 4º. ELEMENTOS DECORATIVOS DE FACHADA:

1. Se prohíben las tejas sobre molduras o cornisas y salientes.

2. En las cubiertas inclinadas de tejas, los aleros volarán un mínimo de 25 cm. y un máximo de 35 cm.

3. Se prohíben los recercados de los huecos, salvo que en la composición de la fachada éstos tengan consideración de singulares.

4. En los locales comerciales los rótulos o carteles, deberán diseñarse conjuntamente con la fachada, de forma que queden integrados en ella.
5. Los balcones tendrán que respetar el modelo de la casa andaluza.

ARTÍCULO 5º. CERRAJERÍA.

1. Los balcones deberán tener las barandillas metálicas diáfanas. Prohibidos los perfiles de obra.
2. Los cierres de seguridad deberán ser de tal forma que plegados queden totalmente ocultos en la fachada, así como de características diáfanas, formados con elementos modulares tipo arandelas o similar, salvo en comercios que acrediten que deban tener especiales medidas de seguridad.

ARTÍCULO 6º. INSTALACIONES:

1. Los aparatos de aire acondicionado deberán instalarse en la cubierta de las edificaciones o en patios interiores, pero en ningún caso en las fachadas que dan a la vía pública.
2. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no es posible otra solución, podrán empotrarse en las fachadas a una altura superior a 2,10 m. sobre el acerado y protegidos visualmente con rejilla.

ARTÍCULO 7º. DIMENSIONES DE LOS ELEMENTOS DE FACHADA:

1. La altura máxima de los zócalos: 1,20 m.
2. Anchura máxima de los huecos (puertas y ventanas): 2,00 m.
3. La separación mínima entre huecos de fachada deberá ser mayor a la mitad de la anchura del hueco mayor.
4. La altura de un hueco de fachada debe ser mayor que su anchura en al menos un 30%.

ARTÍCULO 8º. COMPOSICIÓN DE LOS HUECOS DE FACHADA:

Deberán guardar una correspondencia vertical entre ellos.

ARTÍCULO 9º. PUBLICIDAD CON INSTALACIÓN DE RÓTULOS:

1. Definición: son los que constituidos por paneles o letras sueltas, adosados o grabados sobre parámetros verticales, bien apoyados en el suelo mediante soporte, tienen alguna dimensión superior a 50 centímetros, con un espesor máximo de 15 centímetros.
2. Se permitirán en plano de fachada propio del establecimiento.
3. Deberán presentar aspectos decorativos, y en su conjunto no desarmonizará y perjudicará el edificio donde se instalen.
4. Podrá ir en soporte de piedra, madera, cerámica o metal, también podrán ir por palabras sueltas directamente sobre fachada en los materiales anteriormente descritos.
5. Cualquier elemento publicitario que se emplace en esta zona deberá adaptarse, en cuanto a dimensiones, materiales, proporciones, texturas y diseño en general al carácter histórico de la zona, y en particular a la estructura y concepción del edificio base sobre el que se coloca. Los colores deberán ajustarse a los aprobados para fachadas y se adecuará, siempre que se pueda, a los colores del edificio donde se ubique.
6. Podrán ser iluminados con focos (se tendrá que adjuntar proyecto técnico que determine la luminosidad y tamaño de los focos para su posterior autorización que tendrá que llevar un informe favorable sobre su posible instalación de los servicios eléctricos de este Ayuntamiento).
7. Quedan totalmente prohibidos los carteles luminosos y rótulos de neón.
8. Cuando el rótulo se pretenda instalar sobre un inmueble inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía o su entorno de protección, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de patrimonio histórico en cuanto a su viabilidad y régimen de autorizaciones.
9. Cumplir lo dispuesto en el Capítulo III de la Ordenanza Municipal sobre protección de los espacios públicos del Municipio de Marbella, además de las demás normativas en vigor en esta materia.

ARTÍCULO 10º. INSTALACIONES CON TOLDOS:

1. Definición: Toda cubierta de tela que se extiende para proporcionar sombra.
2. Se permitirán aquellos toldos cuyo diseño y colores estén integrados en el edificio.
3. Preferiblemente deberán ser blancos o crudos con rotulación negra o en algún color de la fachada.
4. Cualquier elemento publicitario que se emplace en esta Zona deberá adaptarse, en cuanto a dimensiones, materiales, proporciones, texturas y diseño en general al carácter histórico de la zona, y en particular a la estructura y concepción del edificio base sobre el que se coloca.
5. Se prohíben los toldos de caída fija estando exentos de esta prohibición los toldos de pequeñas dimensiones, cuyo mayor saliente no será superior a 0,75 m. Capotas.
6. No se podrá sobrepasar en ningún caso la longitud de la fachada del establecimiento.
7. En cualquier autorización que se conceda, el toldo deberá recogerse una vez se cierre el establecimiento, debiendo quedar la vía pública diáfana sin ningún tipo de anclaje que sobresalga ni suponga ningún peligro para los peatones.
8. La altura mínima de los anclajes a la fachada sobre la acera no podrá ser inferior a tres metros, siendo 2,2 m en la altura mínima de instalación de barras tensoras y otros elementos.
9. La caída máxima del toldo con el nivel de la acera será de 2 m, así como los faldones laterales.
10. Quedan prohibida la instalación de toldos en edificios declarados de protección singular y de protección general según el C1. (Se está realizando una toma de datos con fotos de la relación de edificios singulares del C1).
11. No se permitirán todos los anclajes al pavimento.
12. Cumplir lo dispuesto en el artículo 2 de la Ordenanza Municipal reguladora de la ocupación de los espacios de uso público con terrazas, mesas, sillas, sombrillas, toldos y otras instalaciones similares, además de las normativas en vigor en esta materia.

ARTÍCULO 11º. PUBLICIDAD EN EL ENTORNO DEL CENTRO URBANO:

1. Como norma general las inscripciones, anuncios, rótulos, marquesinas, toldos se ajustarán a las Ordenanzas Municipales existentes, al Plan General de Ordenación Urbana y a las normativas en vigor referentes a estas materias además de lo dispuesto en estas normas.
2. Cualquier tipo de instalación anteriormente mencionada de propiedad privada que den a la vía pública se acogerán igualmente a estas normas, debiendo obtener el permiso municipal correspondiente, que se concederá previo examen de sus características que deberán presentarse en este Ayuntamiento.
3. Asimismo las inscripciones, anuncios, rótulos, marquesinas, toldos y demás instalaciones no podrán afectar a arbolado, farolas y elementos de mobiliario urbano, así como dificultar la observación de perspectivas, conjuntos y elementos de interés.
4. Se considerarán faltas el cumplimiento de órdenes municipales sobre corrección de deficiencias advertidas en la instalación, la falta de mantenimiento de las condiciones de estabilidad y seguridad de las instalaciones y la reiteración en la comisión de dichas faltas.
5. La Administración Municipal podrá disponer del desmontaje o retirada de las instalaciones, con reposición de los elementos al estado anterior.
6. Las órdenes de desmontaje o retirada de las instalaciones deberán cumplirse por los interesados en el plazo máximo de treinta días; en caso de incumplimiento, los servicios municipales procederán a la ejecución subsidiaria a costa del obligado, que deberá abonar los gastos que se deriven de la referida operación.
7. Cuando la instalación se realice, sin autorización, en dominio público, se podrá proceder a su retirada inmediata por el Ayuntamiento, a costa del titular de la instalación, que deberá abonar los gastos que deriven de la operación y la correspondiente sanción administrativa.

ARTÍCULO 12º. PUBLICIDAD EN BANDEROLAS:

1. Definición: son aquellos cuya disposición es perpendicular al paramento vertical sustentante, con cualquier dimensión.
2. Cualquier elemento publicitario que se emplace en esta Zona deberá adaptarse, en cuanto a dimensiones, materiales, proporciones, texturas y diseño en general al carácter histórico de la zona, y en particular a la estructura y concepción del edificio base sobre el que se coloca.
3. No se permitirá la instalación de banderolas sobre los edificios sobre los edificios catalogados.

ARTÍCULO 13º. INSTALACIÓN CON MARQUESINAS:

1. Definición: son aquellos que dispuestos paralelos a las fachadas de los edificios tienen un espesor mayor de 15 centímetros, en algún punto, o se incorpora en marquesinas o algún elemento ornamental exterior en relieve con saliente superior a dicha dimensión.
2. Se prohíben las marquesinas en el centro histórico y no se permitirán la instalación de banderolas y marquesinas sobre los edificios catalogados.

ARTÍCULO 14º. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD:

1. La instalación de cualquiera de los tipos de anuncios definitivos en la presente requerirá la solicitud previa de licencia municipal suscrita por el interesado o persona que le represente y por técnico competente, cuando la instalación lo requiera.
2. Con la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
 - Plano de emplazamiento a escala 1.100
 - Plano completo de la fachada, a 1:50, con ubicación del anuncio.
 - Fotografía en color de formato 10 x 13 de la fachada sobre la que se ubica.
 - Documentación técnica sobre la instalación, suscrita por técnico competente, en cuanto al contenido del mensaje publicitario, dimensiones, ubicación, estabilidad, materiales, características formales y de diseño.
 - Cuando se actúe sobre un inmueble inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía o su entorno de protección, se acompañará autorización -en el caso de Monumentos- o comunicación previa -resto de bienes- de/a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
3. Una vez realizada la instalación se aportará:
 - Fotografía del estado final, donde se aprecie la situación en la fachada.
 - Certificado de instalación visado y firmado por técnico competente en caso de ser necesario.

ARTÍCULO 15º. POTESTADES ADMINISTRATIVAS:

El Ayuntamiento asegurará el cumplimiento de la presente Ordenanza mediante el ejercicio de las potestades establecidas en el artículo 168 de la LOUA.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Los edificios en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza que, a la entrada en vigor de la misma, no se encuentren adaptados a ella, deberán hacerlo en el plazo máximo de tres años.