

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA
TEXTO REFUNDIDO

NORMATIVA

INDICE GENERAL**TITULO I: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

- CAPITULO 1º: Régimen Jurídico
- CAPITULO 2º: Desarrollo y Ejecución del Plan
- CAPITULO 3º: Actos de Intervención

TITULO II: NORMAS GENERALES DE PROTECCION

- CAPITULO 1º: Normas Generales de Protección

TITULO III: SISTEMAS GENERALES

- CAPITULO 1º: Disposiciones Generales
- CAPITULO 2º: Sistema Viario
- CAPITULO 3º: Sistema de Transporte Público
- CAPITULO 4º: Sistema Portuario
- CAPITULO 5º: Centro de distribución de cargas
- CAPITULO 6º: Sistema de Equipamiento Comunitario
- CAPITULO 7º: Sistema de Áreas Libres
- CAPITULO 8º: Sistema General de Infraestructura de Servicios

TITULO IV: NORMAS DE URBANIZACION Y ALINEACIONES

- CAPITULO 1º: Disposiciones Generales
- CAPITULO 2º: Determinaciones sobre el espacio viario
- CAPITULO 3º: Determinaciones sobre las áreas libres
- CAPITULO 4º: Determinaciones sobre las Infraestructuras Básicas
- CAPITULO 5º: Energía Eléctrica
- CAPITULO 6º: Conservación de la Obra de Urbanización
- CAPITULO 7º: Alineaciones y Rasantes

TITULO V: NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

- CAPITULO 1º: Normas Reguladoras de la Edificación
- CAPITULO 2º: Disposiciones Relativas a la Edificabilidad
- CAPITULO 3º: Disposiciones Relativas a la Posición de la Edificación
- CAPITULO 4º: Disposiciones Relativas al Diseño de los Edificios
- CAPITULO 5º: Normas Relativas al Diseño de los Alojamientos
- CAPITULO 6º: Regulación de Usos
- CAPITULO 7º: Regulación Específica del Uso Industrial
- CAPITULO 8º: Regulación Específica del Uso Extractivo
- CAPITULO 9º: Regulación Específica del Uso de Aparcamiento

TITULO VI: NORMAS DEL SUELO URBANO

- CAPITULO 1º: Normas Generales del Suelo Urbano

- CAPITULO 2º: U.E. Unifamiliar Exenta
- CAPITULO 3º: U.A. Unifamiliar Adosada
- CAPITULO 4º: P.M. Pueblo Mediterráneo
- CAPITULO 5º: N.P. Núcleo Popular
- CAPITULO 6º: B. Plurifamiliar exenta
- CAPITULO 7º: M.C. Plurifamiliar Adosada
- CAPITULO 8º: C. Centro
- CAPITULO 9º: O.A. Ordenación Abierta
- CAPITULO 10º: IND. Industria
- CAPITULO 11º: C.O. Comercial
- CAPITULO 12º: H. Hotelera
- CAPITULO 13º: O.S. Ordenación Singular

TITULO VII: NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

- CAPITULO 1º: Determinaciones sobre el suelo urbanizable programado
- CAPITULO 2º: Suelo urbanizable programado en régimen transitorio

TITULO VIII: NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

- CAPITULO 1º: Determinaciones Generales del Suelo Urbanizable no Programado

TITULO IX: NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

- CAPITULO 1º: Determinaciones Generales del Suelo no Urbanizable
- CAPITULO 2º: Suelo no Urbanizable Común
- CAPITULO 3º: Suelo no Urbanizable Agrícola de regadío
- CAPITULO 4º: Suelo no Urbanizable forestal
- CAPITULO 5º: Suelo Urbanizable Protegido

TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN JURÍDICO

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

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.

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.

- 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.- Modificación.

Toda reforma o alteración de las determinaciones y previsiones del Plan General, comportará necesariamente la tramitación de Modificación de Elementos de aquel instrumento de planeamiento, que se acomodará a las reglas establecidas en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias.

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.

Mediante el Proyecto de Modificación de Elementos no podrán ser alterados, sin embargo, la clasificación del suelo no urbanizable ni las dimensiones de los suelos correspondiente a sistemas generales.

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
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.- ²Los 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 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.

² 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.

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.

³El 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.

³ 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.

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.
- 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)⁴ 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.

⁴ 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.

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.

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.- ⁵Estudios 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.

⁵ 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.

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

Art. 19.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y además los previstos en las presentes Normas. También estarán sometidos a dicha obligación los actos de uso del suelo que impliquen transformación de las características naturales superficiales o no del terreno, tales como apertura de caminos y senderos, extracción de áridos y aquellos otros de análoga naturaleza.

La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial de este Plan, incluida la zona marítimo-terrestre y, en general, en todo el correspondiente Término Municipal aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

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

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado en sus distintas esferas o por entidades de derecho público administradoras de bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del Término Municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos en que por razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en el número 2 del art. 180 de la Ley del Suelo y 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 21.- Carácter reglado.

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Ley del Suelo, con sujeción a las determinaciones de este Plan General y con arreglo a las condiciones que se señalan en este capítulo. Además habrán de observarse las disposiciones legales vigentes o futuras que afecten a la edificación y uso del suelo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en pugna con las prescripciones de la Ley del Suelo, normativa reglamentaria y el presente Plan General de Ordenación.

Art. 22.- Caducidad de las licencias.

1.- Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento, contados desde la notificación al interesado del acuerdo de concesión, si en el referido plazo no han comenzado las obras o actividades autorizadas. Caducan igualmente, si iniciadas las obras o actividades autorizadas se interrumpen por un período igual o superior al señalado en el párrafo anterior. Estas circunstancias se harán constar expresamente en la papeleta mediante la cual se notifique al peticionario de licencia el acuerdo de concesión.

2.- Excepcionalmente y por una sola vez, previa justificación de los motivos de fuerza mayor que impidieron la iniciación de las obras, instalaciones o actividades autorizadas o que obligaron a la interrupción de las mismas, podrá el interesado, dentro del plazo señalado en el punto 1 de este artículo, solicitar una prórroga cuya duración no excederá los seis meses. Fuera del supuesto aquí contemplado, el interesado habrá de solicitar nueva licencia.

3.- ⁶En todos los casos la caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o la prórroga, en su caso, sin perjuicio de que, vencido el término, se declare expresamente producida aquélla.

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

Podrán concederse licencia de edificación en parcela de suelo urbano que no tenga la condición de solar, siempre y cuando el peticionario de licencia asuma el compromiso de ejecución simultánea de la urbanización y edificación y asegure la efectiva ejecución de aquella en la forma y con los requisitos establecidos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

⁶ El apartado 3 del artículo 22 ha sido modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 22.3, pág. 102 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

Art. 24.- Plazos y suspensión del cómputo.

Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el artículo 9, apartado 5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

El cómputo de los plazos quedará suspendido:

- Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos, o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello.
- Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.
- Durante el período que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo según el art. 12 de Real Decreto 3.250/76, de 30 de diciembre, y el pago de los mismos.

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

1.- Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiese, dirigidas al Alcalde, y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

- a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos de D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.
- b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del D.N.I. del interesado cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
- c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.
- d) Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.
- e) Lugar y fecha.

2.- Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados.

3.- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que según el tipo de licencia, se determinan en los artículos siguientes.

Art. 26.- Licencia 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) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas cuando estuviere implantada.
- c) ⁷Certificado de dominio y estado de cargas, expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
- d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

⁷ El apartado c) del artículo 26 ha sido 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.

- 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.- Licencia de obras de urbanización.

1.- Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos

- a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000., por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
- b) Cédula urbanística, si estuviere implantada, de la finca o fincas referidas.
- c) Proyecto técnico por triplicado.

2.- Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

- Movimientos de tierras.
- Eliminación de elementos existentes.
- Obras de fábrica.
- Pavimentación.
- Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
- Evacuación de aguas y saneamiento.
- Redes de energía eléctrica, alumbrados y teléfonos.
- Red de distribución de gas.
- Plantaciones de arbolado y jardinería.

3.- El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico a escala no menor 1:1.000, con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.
- d) Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiese.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- f) Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.
- g) Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

Art. 28.- Licencias para movimiento de tierras.

Con la solicitud para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.
- b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de alfilería, la edificación y arbolado existente, y la posición en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiese y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

- d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.
- e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

Art. 29.- Licencia de Obra Mayor.

1.- ⁸Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, o acta de tira de cuerda cuando sea preceptivo.
- b) Cédula urbanística, si estuviera implantada.
- c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.
- d) Proyecto técnico por triplicado.
- e) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.

2.- El proyecto a que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria que se extenderá a los siguientes extremos:
 - Memoria expositiva del objeto del proyecto y de los datos del solar con indicación de su situación, forma, superficie (según plano topográfico), altimetría, vegetación y construcciones existentes y servicios urbanísticos de que dispone.
 - Memoria descriptiva de la edificación con expresión de la solución adoptada, superficies útiles y construidas según usos en cada planta, especificando las superficies cerradas y las abiertas por dos o más lados.
 - Memoria urbanística conteniendo la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística referente a las determinaciones sobre clasificación, calificación, gestión y desarrollo del Plan General, así como un estudio comparativo de la ordenanza de aplicación.
 - Memoria constructiva y de calidades.
- b) Anexos referidos a la normativa técnica de obligado cumplimiento y Norma CPI 82 ordenanzas municipales contra incendios.
- c) ⁹Presupuesto incluyendo el conjunto de obras a realizar en la parcela.
- d) Fotografías de dimensiones 10 x 15 cms del estado primitivo del solar donde sea visible la vía de acceso, de las medianerías y de las edificaciones existentes en la parcela.
- e)
 - Copia de los planos oficiales de calificación y gestión de la mayor escala que ordenen el territorio.
 - Plano de parcelación aprobada.
 - Plano topográfico original.
 - Plano de emplazamiento de la parcela.

⁸ Se suprime el punto f) del apartado 1 del artículo 29 conforme al contenido del Informe 2, art. 29.1.f, pág. 102 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

⁹ El punto c) del apartado 2 del artículo 29 ha sido modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 29.2.c, pág. 102 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

- Plano de emplazamiento de la edificación y urbanización de la parcela a escala 1:200.
- Plano de plantas acotadas y mobiliario a escala 1:50.
- Plano de cubiertas.
- Plano de secciones.
- Plano de alzados.
- Plano de cerramiento de la parcela.

3.- El proyecto deberá justificar los demás extremos que le fueran de aplicación de conformidad con las previsiones de estas Normas Urbanísticas que a título indicativo y no limitativo se refieran a Protección del Medio Urbano, zona de Protección del arbolado, y restantes normas generales de protección.

Art. 30.- Licencia de Modificación de Uso.

1.- Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos

- a) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente.
- b) Plano de emplazamiento a escala 1:500., en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.
- c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.
- d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

2.- Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Art. 31.- Licencia de demolición.

La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los siguientes documentos

- a) ¹⁰Plano de emplazamiento a escala 1:2.000, copia del plano oficial municipal.
- b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
- c) Memoria técnica en la que incluyan las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.
- d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
- e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visados por el correspondiente colegio oficial.
- f) ¹¹Presupuesto del importe de las obras de demolición.

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

¹⁰ El apartado a) del artículo 31 ha sido modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 31.a, pág. 102 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹¹ El apartado f) del artículo 31 ha sido modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 31.f, pág. 102 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

1.- Se consideran inocuas y por lo tanto no calificadas, las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

2.- Se consideran calificadas las actividades siguientes:

a) Molestas: Las que constituyen incomodidad por ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión, o sustancias que eliminen siempre que éstas no sean insalubres, nocivas o peligrosas, en cuyo caso quedarán comprendidas en el lugar que les corresponda.

b) Insalubres: Las que den lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

c) Nocivas: Las que por las mismas causas puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

d) Peligrosas: Las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustibles, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes o que produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.

3.- Las categorías de las diversas industrias así como las compatibilidades de uso y los límites máximos en cada situación, son regulados por las normas urbanísticas del Plan General, en el Capítulo 7º del Título V y podrán ser desarrolladas mediante una ordenanza especial.

Art. 33.- Licencia de apertura: Documentación.

1.- Para las actividades inocuas se precisará:

a) Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.

b) Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si esta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1: 2.000, copia del plano oficial.

c) Declaración de la potencia en motores a instalar.

d) Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias, suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

e) Fotocopia del Alta en la Contribución Territorial y Urbana.

2.- Para las actividades calificadas se precisará:

a) Los documentos a que se refieren las letras a, b, c y e del punto 1, del presente artículo.

b) Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa inteligencia del mismo tanto en sus aspectos urbanísticos, industriales y sanitarios.

Art. 34.- ¹²Licencia de obra menor.

Tendrán la consideración de obras menores, las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras en solares o patios, tales como:

a) Obras menores en vía pública:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como supresión.

- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta (H)

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

¹² Este artículo 34 ha sido redactado conforme al contenido del Informe 2, art. 34, pág. 102 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están expresamente prohibidas.

b) Obras que solo requieren firma de un facultativo

- Apertura de huecos en muros.
- Ensanchamiento de huecos en muros (de altura superior a 1,80 m. y de longitud superior a 3 m.).
- Ensolados en plantas superiores.
- Reparación de techos (azoteas y tejados) cambiando la vigería.
- Reparación de balcones.
- Construcción de pozos.
- Escaleras.
- Reparación de grietas.
- Apuntalamientos.
- Cambios de distribución interior (modificación de tabiquería).
- Cualquiera otra reparación que, por analogía, pueda considerarse incluida en las anteriores.
- Instalaciones de W.C., cocina o lavadora.
- Instalación de colectores.
- Ampliación de obras existentes, hasta 20 m² de superficie.

c) Obras que no requieren firma de facultativo ni presentación de Proyecto Técnico

- Revocos y enlucidos.
- Enlosados en planta baja.
- Apertura de puertas y ventanas sin tabiques.
- Cambio de puertas y ventanas sin ensanchar huecos.
- Pinturas.
- Desatoro de desagües interiores.
- Retejados.
- Reparación de solerías en azoteas.
- Id. de balcones y bajantes.
- Id. de rejas.
- Id. de marcos, puertas y ventanas.
- Colocación de instalaciones de agua y electricidad.
- Reparación de techos (azoteas y tejados) sin cambiar la vigería.
- Cualquiera otras reparaciones no consignadas anteriormente que no afecten a elementos de la estructura del inmueble, muros o cimientos.

Las obras menores de reforma o ampliación que modifiquen sustancialmente el aspecto exterior o la estructura del inmueble, requerirán proyecto técnico redactado por facultativo competente.

Las actuaciones sobre inmuebles situados en las zonas NP (Núcleo Popular) y C (Centro) habrán de estar a los requisitos exigidos en la propia ordenanza a cuyo efecto acompañarán plano de fachada existente y propuesta y fotografías del edificio y del entorno, en número suficiente.

Art. 35.- Licencia de extracción de áridos.

Para la licencia de extracción de áridos se estará a lo dispuesto en los artículos 194, 195 y 196 de estas Normas.

TITULO II: NORMAS GENERALES DE PROTECCION¹³**CAPITULO 1.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION**

Artículo 36: Definición.

SECCION 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.

SECCION 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.

SECCION 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.

SECCION 4: DE LOS BIENES CULTURALES

Artículo 60: Protección de los bienes culturales.

Artículo 61: Zona de protección arqueológica.

¹³ 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.

¹⁴Las 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.- Conservación de Terrenos no edificados y Solares.

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.

Asimismo, 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.

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.

¹⁴ 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.

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.- ¹⁵Cementerios de vehículos.

En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los usos, se permite el establecimiento de cementerios de vehículos, 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.- ¹⁶Protección del medio urbano y Art. 43.- Edificios protegidos.

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 no se permitirán en su ámbito otras obras que las que resulten necesarias para la conservación de la edificación existente, en lo que se refiere a su seguridad y decoro, así como las de demolición de los edificios declarados en ruina.

Art. 44. ¹⁷Plan 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 aquéllos aspectos cuya regulación es importante en aras de tal protección.

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

- 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.

¹⁸El 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.

¹⁹El 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.

Hasta tanto se apruebe dicho Plan Especial serán de aplicación las normas urbanísticas recogidas en la presente Modificación, que sólo afectan al centro histórico de Marbella.

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.

¹⁸ 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

¹⁹ 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.

SECCION 2: DEL PAISAJE Y MEDIO NATURAL

Art. 45. ²⁰Proyección 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. ²¹Elementos 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.

²²No 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. ²³Protección 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.

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 en el plano 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.

La zona de protección mantendrá su calificación y consecuentemente su régimen jurídico peculiar aún en los supuestos de destrucción y desaparición ya sea por incendio o tala no autorizada.

Art. 48. ²⁴Sujeción a previa licencia y catálogo de especies.

La tala de árboles así como las operaciones de entresaca y clareo realizadas en suelos clasificados como urbano y urbanizable en sus dos categorías es un acto sujeto a previa licencia municipal que podrá ser

²⁰ 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.

²¹ 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.

²² 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.

²³ 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.

²⁴ 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.

denegada si en la correspondiente instancia no resulta suficientemente justificado el cumplimiento de las finalidades expresadas en el artículo anterior.

El Ayuntamiento de Marbella confeccionará y publicará un catálogo o listado de árboles y especies más apropiadas a las características medio-ambientales de este término municipal.

Las actividades de sustitución de especies foráneas por autóctonas así como los de mejora de las zonas arboladas estarán exentos de imposición municipal.

Art. 49. ²⁵Zonas 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. ²⁶Condiciones 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 del solar a E 1:200 con localización exacta de cada árbol.
- b) Descripción pormenorizada del tipo, porte y características del arbolado.
- c) Plano topográfico del solar a E 1:200 del estado final de la parcela señalando el emplazamiento de los cuerpos edificados, accesos, etcétera.
- d) Memoria justificativa del emplazamiento elegido para la edificación con relación a los siguientes extremos:
 - La edificación ocupará los espacios libres de árboles.
 - Si fuese preciso talar árboles se preferirán los de menor porte y valor paisajístico.
 - En todo caso el número de unidades arbóreas afectadas será el mínimo indispensable.

Art. 51.- ²⁷Zona 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

²⁵ 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.

²⁶ 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.

²⁷ 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.

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.

En 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.

²⁸No 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.

²⁸ 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.- ²⁹Medidas 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.- ³⁰Ordenación 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.

²⁹ 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.

³⁰ 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.

Art. 54.- ³¹Condiciones de edificación de los restaurantes de playa.

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.- ³²Puertos 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.- ³³Protección 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.

³¹ 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.

³² 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.

³³ 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.

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.

Art. 57.- ³⁴Accesos 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.- ³⁵Aparcamientos 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.- ³⁶Plan 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.

³⁴ 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.

³⁵ 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.

³⁶ 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.- ³⁷Protección 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.

³⁸TIPO 6.- Yacimiento arqueológico de sexto grado, con documentación bibliográfica o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

Art. 61.- ³⁹Zona 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) ⁴⁰En 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.

³⁷ 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.

³⁸ 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.

³⁹ 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.

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.

⁴⁰ 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:

⁴¹Sistema 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.

⁴¹ 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.

CAPITULO 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.- Ejecución.

Con carácter previo a la ejecución, reforma o ampliación de las vías integrantes del sistema general viario, se formulará un Plan Especial con objeto de desarrollar las propuestas contenidas en este Plan General o Plan Parcial de aquellas partes del sistema que pudieran estar enclavados en el ámbito territorial comprensivo de aquel.

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.

⁴² 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.

⁴² 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.

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.

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.

CAPITULO 3.- SISTEMA DE TRANSPORTE PUBLICO

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

CAPITULO 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.

⁴³En 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.- ⁴⁴Condiciones 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.- ⁴⁵Edificabilidad de los puertos deportivos.

⁴³ 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.

⁴⁴ 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.

⁴⁵ Este artículo 84 ha quedado en suspenso conforme a la Resolución del Consejero de 12/03/90, apartado segundo, punto 3.

Art. 85. ⁴⁶Tramitación 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.

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.

⁴⁶ 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 Consejo de 03/06/86 que se cumplimenta.

47 CAPITULO 4º 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

⁴⁷ 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.

⁴⁸Los 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.- Clases 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: guarderías, E.G.B., B.U.P., 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.
- 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.

⁴⁸ 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.

- Alojamiento comunitario: Ciudad del tiempo libre, Residencia de ancianos.
- Asociativo: Club social.
- ⁴⁹Recreativos, discotecas y espectáculos
- ⁵⁰Residencial en colonia municipal (este último será aplicable exclusivamente al S.G.-E.14 "centro Múltiple Municipal El Angel").

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

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

2.- El suelo destinado a equipamiento 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 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.

4.- Los suelos afectados a equipamiento Sanitario, deportivo e institucional habrán de destinarse necesariamente a los usos que, para cada uno de ellos, define el número 1 de este artículo. En atención a las necesidades de cada zona y previo estudio justificativo de tal circunstancia, de las disponibilidades de suelo y de las posibilidades inversoras, el M.I. Ayuntamiento de Marbella podrá crear equipamiento cultural-sociales en suelos calificados de educativos y viceversa.

Art. 90.- Condiciones de Edificación.

1.- ⁵¹Las 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 m²/m²s.
- 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.
 - 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 pabellones deportivos cubiertos podrán alcanzar la altura que requiera la instalación.
 - El equipamiento cultural-social y el institucional se ajustará a las necesidades propias del equipamiento y al valor de los parámetros de la zona o subzona donde esté enclavado o en colindancia.
- Separación mínima a linderos públicos y áreas libres:

⁴⁹ 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.

⁵⁰ 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.

⁵¹ 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)).

- 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.
- 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.

Esta modificación se aplicará, 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 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 m²/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 las nuevas condiciones de edificación previstas en la presente Modificación, si bien mantendrán las condiciones de edificabilidad máxima de 0,5 m²/m²s en el uso deportivo y 1 m²/m²s en el resto.

2.- 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.

CAPITULO 6.- SISTEMA DE AREAS 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.- ⁵²Condiciones 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.

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

Con carácter de uso compatible se podrá autorizar el uso de hostelería en la modalidad de terraza.

2.- En los parques y jardines mayores de 5.000 m². se admiten los usos deportivos, de aparcamiento, cultural y hostelería en situación de usos compatibles y sujeto a las siguientes condiciones:

⁵² 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.

- 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) La implantación de los usos compatibles requerirá la formulación de un Proyecto de Urbanización de iniciativa municipal.

3.- Los parques y jardines menores de 5.000 m²., sólo podrán albergar 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.

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. ⁵³~~Reserva mínima de áreas libres en planes parciales.~~

⁵³ 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".

CAPITULO 8.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

Art. 98.- Definición.

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.

Art. 99.- Clases.

- 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 basuras y centros de tratamiento.
- 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.

⁵⁴La 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.
- 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.

⁵⁴ 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.

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.- Ancho 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 este comprendida en el plano H, así como las de nueva creación será, según el tipo de vía, la siguiente:

- Vías primarias: 12 mts.

- Vías secundarias: 8 mts.

- Vías locales: 7 mts.

3.- ⁵⁵Ancho mínimo de las vías pecuarias.

La latitud mínima de las vías pecuarias existentes en el Término Municipal es la que legalmente le corresponde. Así, el ancho de la vía pecuaria denominada "Vereda del Puente de Ronda" es de 20 mts y en el "Cordel de Benahavis a Ojén" de 37,61 mts.

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.

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 señalaran 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.- Anchura del carril bici.

Se recomienda el diseño de carril bici de un solo sentido con ancho mínimo de 1,80-2,00 mts anejo a la calzada.

⁵⁵ 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.

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.- ⁵⁶Mobiliario urbano del espacio viario.

Para cualquier tipo de vía de anchura igual o superior a 10 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 gálibo 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.- Condiciones de diseño para aparcamiento.

1.- El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 2,00 mts por 4,50 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.- La capacidad máxima de las plazas de aparcamientos, salvo determinación expresa del Plan General para alguna zona o sector concreto del término municipal, se ajustarán a los siguientes límites:

- a) Plazas de aparcamientos anejos a las vías públicas: máximo de 60 plazas.
- b) Plazas de aparcamiento próximos a las playas y zona marítimo-terrestre: máximo un aparcamiento por cada acceso con capacidad máximo de 20 plazas.

La dimensión mínima de la plaza de aparcamiento en los dos supuestos arriba expuesto será de 2,20 mts por 4,50 mts.

3.- Las 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 el mobiliario urbano que requieran.

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

⁵⁶ 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.

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
70	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	350 0	250 0	140 0	75 0	30 0	15 0
Acuerdo cóncavo	250 0	200 0	100 0	60 0	20 0	10 0

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 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.

⁵⁷Los 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.

⁵⁷ 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.

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:

- 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 diáfanos 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.

⁵⁸A 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:

- ⁵⁹En 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.

⁶⁰El 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.

⁶¹En 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

⁵⁸ 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.

⁵⁹ 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.

⁶⁰ 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.

⁶¹ 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.

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.

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.- Características de la Red de Distribución.

⁶²La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. Igualmente, se recomiendan diámetros mínimos de 80mm., tolerándose los de 60 mm. (por lo que se refiere a tuberías de fibrocemento; en otro tipo de material, los diámetros mínimos serán los hidráulicamente equivalentes).

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 instalaciones de riego para los jardines cuando proceda y en general cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en este uso.

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.- ⁶³En 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 períodos 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.

⁶² 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.

⁶³ 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.

Art. 122.- Regulación de diámetros y protecciones.

1.- ⁶⁴Pendientes.- 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.- ⁶⁵Diámetros.- El diámetro mínimo de la red será de 20 cms en ramales primarios. En conductos secundarios, el mínimo será de 30 cms. Se recomienda no obstante adoptar un mínimo general de 30 cms. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 15 cms. Para redes unitarias o de pluviales el mínimo será de 30 cms.

3.- ⁶⁶Diseño.- 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.

Si es posible, el trazado discurrirá bajo acerado o zona verde. En caso de calles de ancho superior a 20 m.(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 ingerencia 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.

El vertido de aguas residuales será único para cada sector de planeamiento, salvo que existiendo redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante ingerencia 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.

⁶⁷Es determinación de este Plan General que las aguas residuales de todos los Sectores sean conducidas a las instalaciones del Saneamiento Integral; no obstante, el Organismo responsable de la explotación del aquéllas, determinará si procede o no la ingerencia y los caudales admisibles. Cuando tal ingerencia no

⁶⁴ 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.

⁶⁵ El apartado 2 del artículo 122 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 122.2, pág. 104 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

⁶⁶ El apartado 3 del artículo 122 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 122.3 (aunque por error indica 123.3), pág. 104 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

⁶⁷ 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.

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 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.

En ningún caso (salvo viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable y previo informe municipal favorable) se permitirán las fosas sépticas 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 ingerencia de residuales al Saneamiento Integral, recomendándose que mantengan en buen estado de uso los citados emisarios para caso de emergencia.

⁶⁸A 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.

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.

⁶⁹Para 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.

⁷⁰Con 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.

⁶⁸ 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.

⁶⁹ 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.

Art. 126.- Condiciones de la fosa Séptica.

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.

⁷⁰ 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.

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.

Art. 128.- Dotaciones.

La dotación mínima será de 5,5 KW/alojamiento.

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.

⁷¹En 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.

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 alzados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas.

⁷²Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre relleno y consolidación de zanjas.

⁷¹ 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.

⁷² 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.

CAPITULO 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.- Deber de Conservación.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en polígonos de actuación en suelo urbano que no formen parte de los núcleos de población existentes en el término municipal 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.

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.

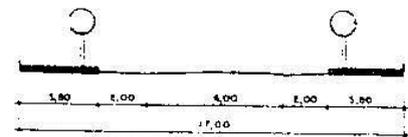
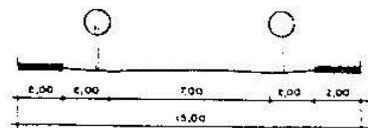
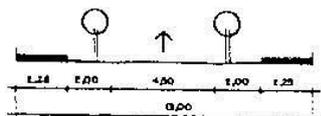
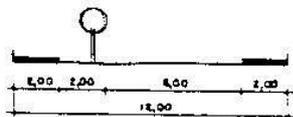
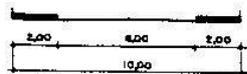
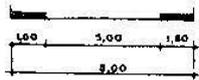
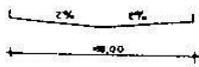
1.- El Plan Especial que desarrolle las determinaciones de este Plan sobre Polígonos de Actuación determinará el trazado y características de la red viaria secundaria y local al servicio del propio ámbito y precisará las alineaciones y rasantes de las indicadas vías.

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.

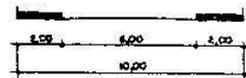
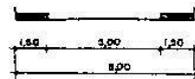
SECCIONES TIPO EN CASCO URBANO

CENTRO HISTORICO
CALLES PEATONALES

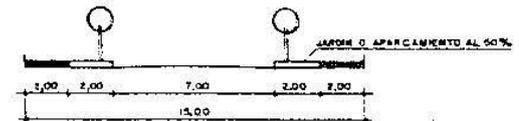
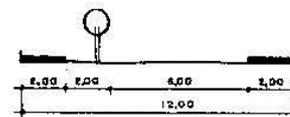
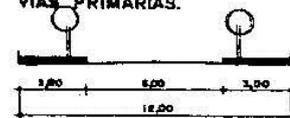


SECCIONES TIPO EN URBANIZACIONES

VIAS SECUNDARIAS.

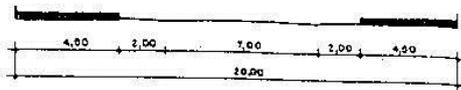


VIAS PRIMARIAS.

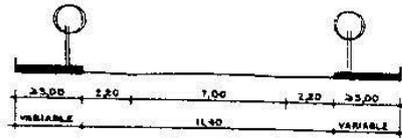


SECCIONES ESPECIFICAS EN MARBELLA

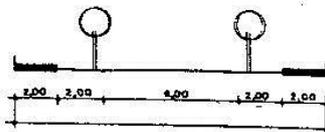
C/ SALVADOR RUEDA.



CTRA. OJEN (S.URBANO).

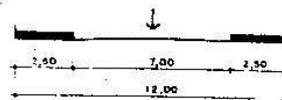


C/ GARCIA MORATO.

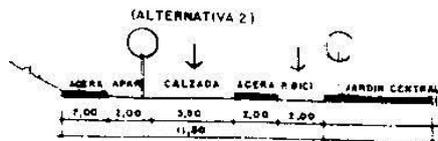
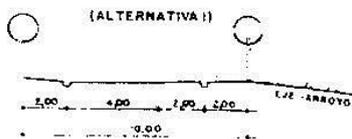


ARROYO REPRESAS.

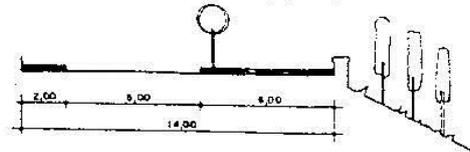
PUENTE.



CALLES PERIMETRALES.

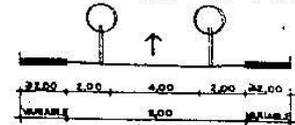


C/ CORNISA EN LITORAL ESTE.

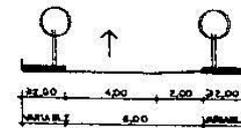


CALLES DE CENTRO SUR.

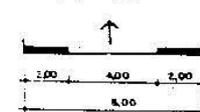
CALLES MIGUEL CANO Y A BELON



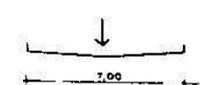
>8,00 MTS.



<8,00 MTS.

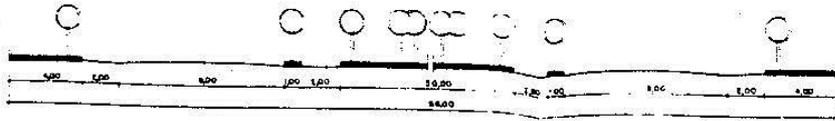


C/ HUERTA CHICA Y PEDRAZA.

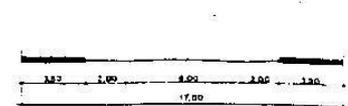


SECCIONES ESPECIFICAS EN SAN PEDRO

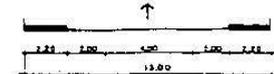
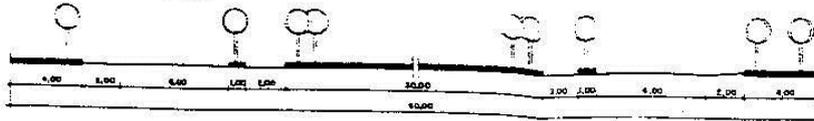
VIA PARQUE C.N.-340-



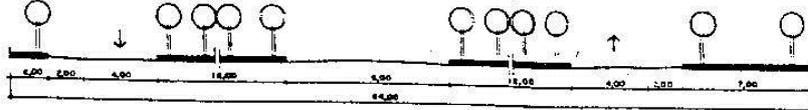
CALLES DEL ENSANCHE.



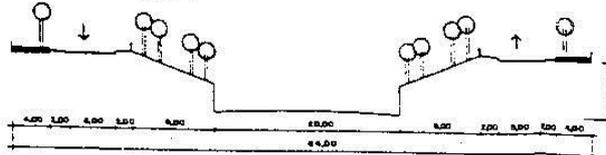
VIA PARQUE NORTE-SUR.



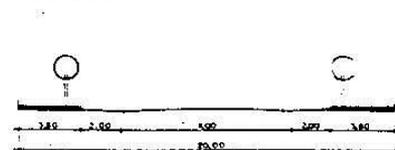
SECCION CTRA. ESTEPONA ENTRE C/ FUENTENUEVA Y MAINAKE.



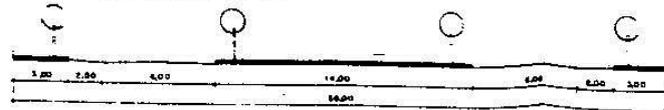
SECCION TIPO AUTOVIA.



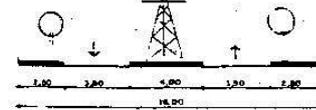
C/ MAINAKE.



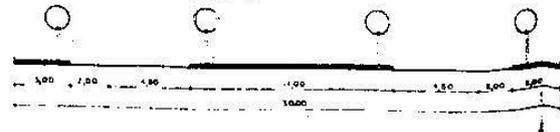
PROLONGACION C/ PABLO PICASSO.



C/ CASTILLA.



SECCION TIPO FUENTENUEVA.

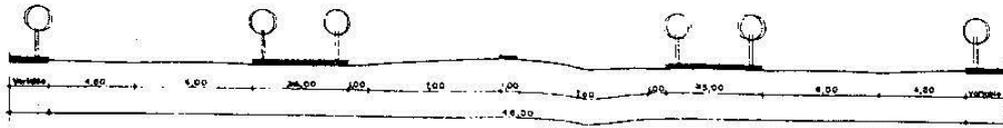


C/MARQUES DEL DUERO.

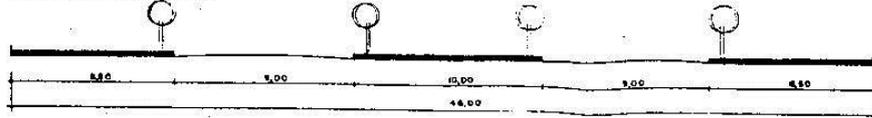


SECCIONES ESPECIFICAS EN EL EXTERIOR DE LOS CASCOS URBANOS

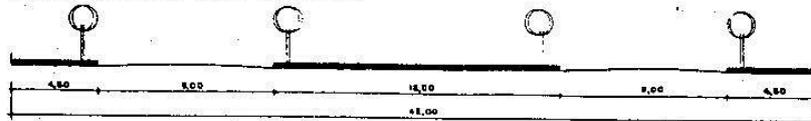
VIA DE SERVICIO DE LA CN-340.



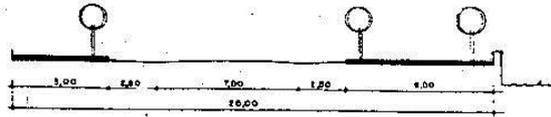
ACCESO PUERTO BANUS.



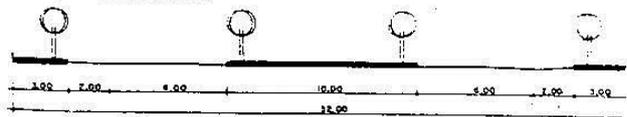
SECCION ENTRADA PLAYAS ESPAÑOLAS.



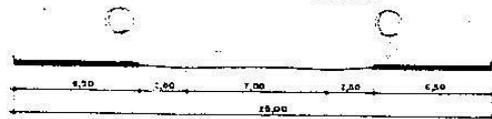
SECCION TIPO P MARITIMO HOLANDUCIA Y P ESPAÑOLA.



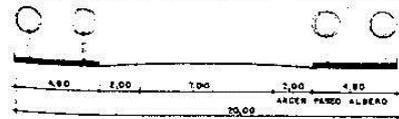
ACCESO A LA CAMPANA.



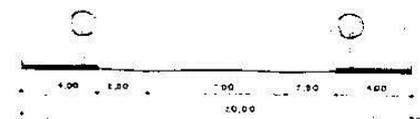
SECCION TIPO CALLE 25.00 MTS. P BANUS



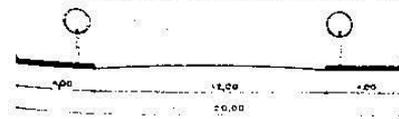
RAMAL AUTOVIA A CARRETERA DE RONDA- S. PEDRO.



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 BICL.	
APARC. BICL.	
PARADA BUS.	
MINIMO ABSOLUTO	2.00mts.
VIA CON ARBOLES.	
CALLE COMERCIAL	4.00mts.
CALLE CON TERRAZA DE CAFE.	6.00mts.

TÍTULO V: NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

CAPÍTULO 1.- NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

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".

CAPITULO 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.- Parcela.

Es la unidad de propiedad catastral. Su dimensión habrá de ser superior a la que se marca como mínima en las correspondientes ordenanzas para ser edificables.

Art. 140.- ⁷³Solar.

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:

- Pavimentación de aceras.
- Alumbrado público.
- Depuración de aguas residuales.

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.- Superficie construible.

Es el producto de la edificabilidad por la superficie del sector, polígono o parcela. Se expresa en m² (metros cuadrados de techo).

Art. 143.- Superficie construida.

⁷⁴Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas vivideras o sobre rasante. En todo caso deberá ser igual o inferior a la superficie construible. Se expresa en m².

Para el conjunto de la superficie construida se tendrán en cuenta las siguientes normas:

- 1.- Computan en cada planta las proyecciones de los huecos de ventilación, ascensor, escaleras, bajantes, etc.
- 2.- No computan aquellas áreas edificadas correspondientes a una altura libre inferior a 1,50 m.

⁷³ 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.

⁷⁴ El primer párrafo de este artículo 143 se ha redactado conforme al contenido del Informe 2, art. 143, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

3.- Cómputo de porches, terrazas y plantas diáfanos:

a) ⁷⁵Los porches y terrazas cubiertas totalmente computarán el 50% de su superficie si están cerradas por tres lados, y no si lo están por uno o dos de ellos

Las plantas diáfanos se considerarán como porches a efectos del cómputo de la superficie construida.

b) Los balcones y cierres acristalados o miradores que no sobresalgan más de 60 cm de la línea de fachada, no consumen edificabilidad en ningún caso.

c) Los cuerpos cerrados de la edificación volados sobre la línea de fachada, computan en su totalidad.

4.- ⁷⁶Cómputo de sótanos:

a) En viviendas unifamiliares recogidas en los tipos UE y UA no computarán como superficie construida, aquellas dependencias situadas en planta sótano, destinadas a los siguientes usos:

- Aparcamiento.

- Trastero o almacén vinculado a la vivienda.

- Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como calderas, aljibes, maquinaria del aire acondicionado o grupos de presión, debiéndose reflejar en el proyecto, la instalación de que se trate.

- Usos recreativos en las condiciones que se definen el artículo 183.bis.

b) Sótanos en edificios plurifamiliares o comerciales recogidos en los tipos PM, C, MC, B, OA, OS, CO, IND, no computarán como superficie construida, la de aquellas dependencias destinadas a los siguientes usos:

- Aparcamiento.

- Instalaciones necesarias para el mantenimiento del local o locales comerciales, debiéndose especificar en proyecto la instalación de que se trata.

- Trasteros con las limitaciones señaladas en el artículo 183.bis.

- Uso recreativo con las limitaciones señaladas en el artículo 183.bis.

c) En edificios destinados a uso hotelero, sanitario o de relación social, etc. no computarán a efecto de superficie construida las dependencias destinadas a los siguientes usos:

- Aparcamientos, aún cuando el número de plazas supere el mínimo exigido.

- Instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, debiéndose reflejar en el proyecto, la instalación de que se trata.

- Los almacenes del material necesario para el funcionamiento del complejo, siempre que se justifique mediante un estudio de implantación la superficie necesaria y se haga constar en el proyecto el uso exclusivo del almacén.

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 concepto aplicable a sectores o polígonos de actuación.

⁷⁷La superficie a computar será la proyección del total de la superficie cubierta del edificio, incluyendo el total de vuelos (excluidos los aleros), porches, cuerpos salientes y sótanos cuando están semienterrados. Si están bajo rasante serán de libre ocupación.

⁷⁵ El apartado 3.a) del artículo 143 se ha redactado conforme al contenido del Informe 2, art. 143.3.a, pág 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

⁷⁶ Los puntos a) y b) del apartado 4 del artículo 143 se han redactado conforme al contenido del Informe 2, art. 143.4, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86. Por el mismo motivo se ha suprimido el último párrafo del punto c) de este apartado 4.

Art. 145.- Superficie útil.

Superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimitan siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 mts.

⁷⁷ 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.

CAPITULO 3.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA POSICION DE LA EDIFICACION

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.- ⁷⁸Separación a linderos.

Es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, excluidos los aleros, de los linderos públicos o privados.

No contabilizarán, con carácter excepcional, a efectos de linderos privados, siempre que haya expresa autorización del colindante, las construcciones de dimensiones máximas 2x2x2 m, con destino a trasteros, instalaciones de servicios a la edificación, etc.

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

Art. 149.- ⁷⁹Rasantes.

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:

a) 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.

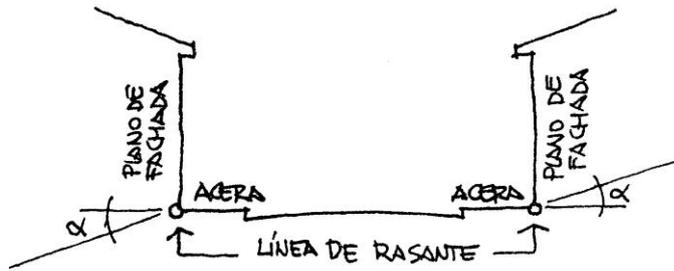
Si el terreno natural se rellena o hay indicios de haber sido relleno en época reciente, el plano de rasante a considerar será el del terreno natural originario.

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.

⁷⁸ 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.

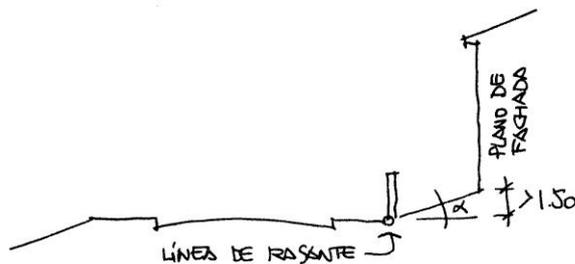
⁷⁹ Este artículo 149 se ha redactado conforme al contenido del Informe 2, art. 149, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.



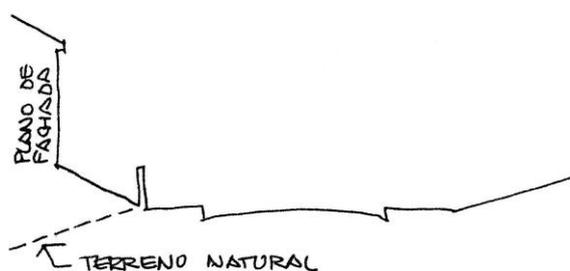
b) Cuando la alineación de fachada no coincide con la alineación de vial, la línea de rasante es la intersección del plano de fachada con el plano del suelo en que ésta se asienta, siempre que la citada línea se encuentre a cota inferior, igual o superior a la del plano de la acera, y en este último caso, con una diferencia no mayor de 1,50 mts.



c) Cuando la intersección del plano de fachada con el plano del suelo en que esta se asienta, se encuentra a cota superior a la del plano de la acera, con una diferencia de cota mayor a 1,50 m., la línea de rasante será entonces la intersección del plano de acera con el plano vertical que contiene a la alineación de vía pública.



d) 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.- ⁸⁰Medición de la altura en las edificaciones.

La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente desde el plano de rasante y deberá cumplirse en todos los puntos de la edificación, con las siguientes salvedades:

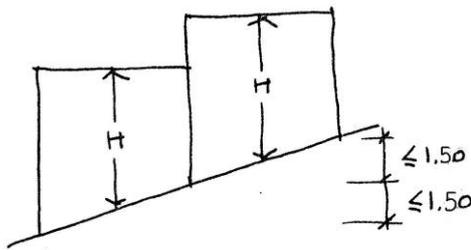
- Casos de terrenos con pendiente inferior al 50% esta altura podrá incrementarse como máximo en 1,50 mts en el punto más desfavorable.
- Casos de terreno con pendiente superior al 50% este incremento podrá alcanzar los 2 mts medidos en el mismo punto que el anterior.
- La edificación se escalonará en los tramos necesarios para cumplir la anterior condición.

Art. 151.- ⁸¹~~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.**

En estas zonas la altura reguladora es un parámetro urbanístico relacionado directamente con la calle a que dé fachada la edificación.

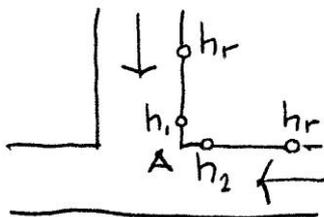
1.- ⁸²Edificios con fachada a una sola calle:

- a) 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.
- b) 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:

- a) 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 .

- b) 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

⁸⁰ Este artículo 150 se ha redactado 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.

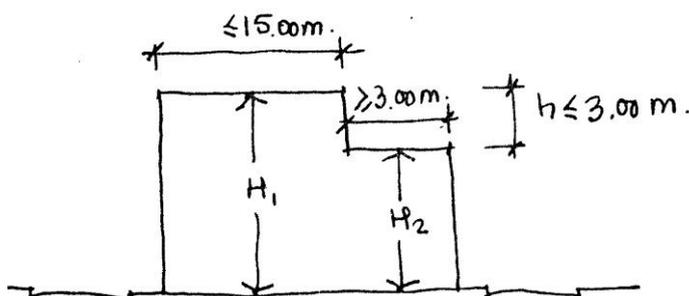
⁸¹ El artículo 151 se suprime conforme al contenido del Informe 2, art. 151, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

⁸² 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.

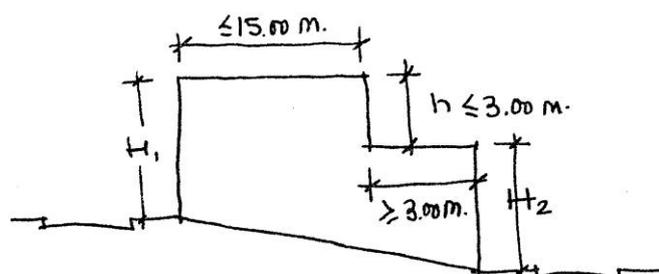
desde la esquina, incluyendo el posible chaflán o esquina redondeada, debiendo el paramento resultante quedar retranqueado de la medianería un mínimo de 3 m y tratarse como fachada con huecos.

3.- Edificios con fachada a más de una calle sin formar esquina.

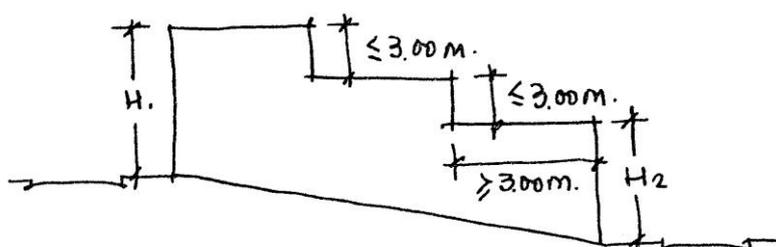
a) Si la altura reguladora es diferente para cada calle, se podrá avanzar en el interior de la parcela con la altura mayor hasta una profundidad máxima de 15 m. En las calles correspondientes a altura menor, la parte de fachada que sobrepase dicha altura quedará retranqueada un mínimo de 3 m. respecto 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 H_1 y H_2 , 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. ~~⁸³Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones.~~

Art. 155.- ~~⁸⁴Mediación de altura en edificios no alineados.~~

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

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre la altura en metros y el nº de plantas será la siguiente⁸⁵:

PB	≤	4,50 m.
PB+1	≤	7,50 m.
PB+2	≤	10,50 m.
PB+3	≤	13,50 m.
PB+4	≤	16,50 m.
PB+5	≤	19,50 m.

En los casos en que la ordenanza correspondiente permita más de 6 plantas se aumentarían 3 m por cada planta.

En los 4,00 m. correspondientes a planta baja, se considera incluida la altura de la parte de sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno (en caso de terreno llano) o sobre los planos de rasante (si el terreno es inclinado).

⁸⁶La altura se mide desde el plano de rasante (con las salvedades previstas en el artículo 150) hasta la cara inferior del último forjado.

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.- Muros de contención.

1.- En linderos públicos:

⁸⁷La altura máxima permitida en muros de contención, situados en linderos públicos y para aquellos casos en los que el perfil del terreno lo justifique es de 2,50 mts. Sobre el mismo únicamente se permitirá el cerramiento de características diáfanos.

⁸³ 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.

⁸⁴ 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.

⁸⁵ 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.

⁸⁶ Este párrafo y el siguiente del artículo 156 se han redactado 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.

⁸⁷ El primer párrafo del apartado 1 del artículo 157 se ha modificado conforme al contenido del Informe 2, art. 157, pág. 105 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

Cuando el perfil del terreno, presente un frente de altura superior a 2,50 mts en el lindero público, se desmontará por encima de esta altura y se escalonará el terreno en el interior de la parcela, debiendo mantener el muro siguiente al citado del lindero, una distancia igual o superior a 3 metros.

2.- En linderos privados:

La altura máxima permitida para muros de contención próximos a los linderos privados es de 2,50 mts, debiendo mantener una separación mínima al lindero de 3 mts., salvo acuerdo entre colindantes, para la modificación conjunta del terreno en dos o más parcelas colindantes, en cuyo caso deberá acreditarse tal acuerdo al solicitar la licencia de obra.

3.- En el interior de la parcela:

Cuando la pendiente del terreno lo justifique, la parcela podrá escalonarse disponiendo muros de contención de altura máxima 3 mts y que mantendrán entre sí separaciones mínimas de 3 mts.

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

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.

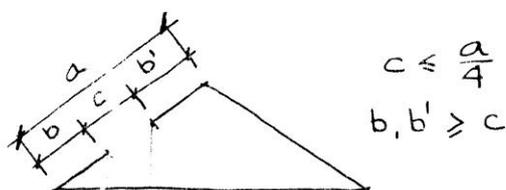
Es la distancia máxima entre la rasante definida en el Capítulo 3º, artículo 149 y la cara inferior del último forjado.

Se excluyen de esta medición:

- 1.- ⁸⁸Los pretilos o andamios en general, cuya altura no podrá ser superior a 1,50 m.
- 2.- Los casetones de escaleras, cuartos de maquinarias de ascensores o cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura no superior a 3,50 mts sobre la máxima permitida.
3. ⁸⁹
- 4.- Las chimeneas de ventilación, cuya altura vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento.
- 5.- Las cubiertas inclinadas, que no superarán en ningún punto la altura de 3,50 mts sobre la máxima permitida.

La cámara existente bajo la cubierta, podrá habilitarse como espacio vividero o buhardilla, en cualquier caso y en todas las zonas edificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) No se alterará el volumen ni la forma exterior del edificio.
- b) Los espacios con alturas inferiores a 1,50 mts sólo podrán aprovecharse para almacenamiento o ubicar instalaciones propias de la vivienda.
- c) La altura máxima permitida del espacio interior medida en la cumbrera, será de 3 mts.
- d) La pendiente máxima del plano de cubierta será del 80%.
- e) Las dimensiones mínimas de los huecos de ventilación e iluminación cumplirán con lo establecido en el capítulo 5º, artículo 172 de estas Normas Generales.
- f) El plano de cubierta se podrá interrumpir para conseguir huecos en paños verticales, siempre que aquel mantenga virtualmente su entidad, para lo que deberán cumplirse las condiciones que se indican en el siguiente gráfico.



⁸⁸ 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.

⁸⁹ 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.

- g) No se permite sin embargo, la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o Shunts.
- h) La superficie construida del espacio habitable obtenido de este modo, con altura superior a 1,50 mts computará en el cálculo de la superficie construida.
- i) ⁹⁰
- j) El acceso al espacio abuhardillado no podrá hacerse en ningún caso desde zonas comunes.

Análogamente, tanto en edificios con cubiertas planas como inclinadas, los depósitos, paneles solares, aparatos de bombas de calor o de aire acondicionado, etc, deberán integrarse en la edificación, no sobresaliendo en ningún caso, de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima que acabamos de enumerar.

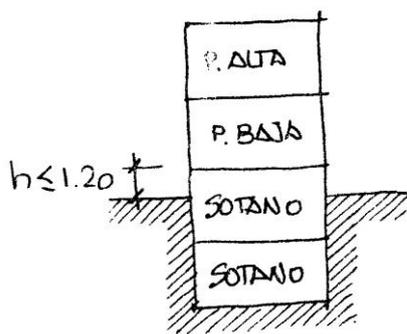
En edificios con cubierta plana, todo volumen que sobrepase la altura máxima permitida deberá retranquearse un mínimo de 3 mts de la alineación de fachada.

Las zonas destinadas a tendedero, deben estar en todo caso protegidas de vistas desde el exterior.

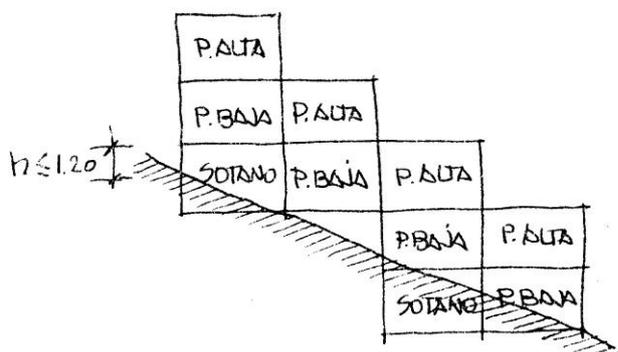
Art. 160.- Planta de sótano.

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. En caso de terreno inclinado dicha cota máxima se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo, obtenidos de acuerdo con lo establecido en estas Ordenanzas Generales.

1.- Caso de terreno llano.



2.- Caso de terreno inclinado.



Si la cara superior del forjado que cubre a la posible planta sótano tiene cota $\geq 1,20$ respecto del terreno, o de los planos de rasante, dicha planta tendrá la consideración de planta baja y por tanto contabilizará en todos los casos a efectos de edificabilidad.

⁹⁰ El apartado 5.i) 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.

Art. 161.- Planta baja.

⁹¹Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de esta. Esta diferencia de cota debe ser menor o igual a 1,5 mts.

⁹²Su altura libre mínima se fija en 2,50 mts y su altura libre máxima en 5,00 mts.

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.
- Separación superior a 2,00 mts de fachada de la edificación.
- Ocupación máxima del 25% de la planta del local en que se ubiquen.

Art. 162.- Plantas Altas.

Son las situadas por encima de la planta baja.

La altura libre mínima se fija en 2,50 mts y la máxima en 3,50 mts.

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.- ⁹³Vuelos 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.

Todo ello sin perjuicio de que en la Ordenanza Particular se establezcan condiciones más restrictivas.

Art. 165.- Elementos 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.- ⁹⁴De protección (aleros, cornisas, marquesinas, toldos, etc). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 mts de la rasante de la superficie adyacente al paramento de fachada siendo la ménsula máxima de

⁹¹ El primer párrafo del artículo 161 se ha modificado conforme a la Modificación nº 4 de las Modificaciones del Equipo Redactor a la Normativa, que precisan de informe complementario, A.D. 03/06/1986.

⁹² Este párrafo del artículo 161 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.

⁹³ 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.

⁹⁴ 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.

0,50 mts inferior al vuelo permitido (apartado anterior y Normativa Particular). La máxima dimensión admisible de alero será de 0,5 mts.

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 sean permeables o diáfanas en el 70% de su superficie.

2.- De instalaciones (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.).

Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano del paramento en más de 15 cm. En edificios alineados a vial en planta baja se limita el saliente a 5 cm.

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 plantas bajas de edificios alineados a vial el máximo será de 5 cm, en las de dimensión inferior.

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.

Art. 166.- Patios 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 ubique.
- 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 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 de la mayor de las edificaciones que lo rodean.

La distancia mínima del hueco practicado en un parámetro, medida perpendicularmente el mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean.

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 de la mayor de las edificaciones que lo circunden.

El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden.

El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 mts.

6.- Patinillo.

Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a 1/5 de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 mts.

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 regulados por la Orden del Mº de la Gobernación de 22 de febrero de 1.968 para Shunts y ventilación de escaleras.

CAPITULO 5.- NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

Art. 167.- Superficies útiles mínimas de las dependencias.

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil.

- 1.- Salón más comedor: 18 m² para viviendas de hasta tres dormitorios y 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios. Para viviendas de menos de tres dormitorios: 14 m².
- 2.- Cocina: 5,00 m² para viviendas de menos de tres dormitorios podrá integrarse con la superficie del salón.
- 3.- Lavadero con tendedero: 2,00 m². El tendedero podrá ser mancomunado en cubiertas, plantas libres o azoteas, debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m² por vivienda.
- 4.- Dormitorios: 10 m² para dormitorios dobles y 6,00 m² para dormitorios simples.
- 5.- Baños: 3,00 m².
- 6.- Aseo o retrete: 1,10 m².

Art. 168.- Altura 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 cuartos de baños, aseos, pasillos, cuartos trasteros y despensas será de 2,25 mts.

Art. 169.- Condiciones de distribución de las dependencias.

- 1.- Cada alojamiento dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios, ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas por otra con doble puerta.
- 2.- En las viviendas de un solo dormitorio, el acceso al baño podrá ser directo desde el dormitorio o comedor.
- 3.- En las viviendas con más de un baño, podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, al menos en un baño, cumplirse la condición de acceso independiente, regulada en el párrafo 1.
- 4.- En las viviendas en igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.
- 5.- El acceso a los dormitorios no podrá realizarse desde otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar o comedor en viviendas de un dormitorio y a través de dependencias de distribución en viviendas de más de un dormitorio.
- 6.- El lavadero tendrá acceso directo por la cocina o a través de patio.
- 7.- En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, no serán obligatorias las condiciones de los aportados anteriores, siempre que desde el proyecto se justifique razonadamente la imposibilidad de cumplirlas, por las condiciones estructurales y de distribución interna de las viviendas existentes.

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

La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrá ser inferior a 0,80 mts. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 mts excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrá 1,30 mts como mínimo.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones

- 1.- 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 m² de superficie.

Para alturas superiores a 4 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta, y de superficie no inferior a 1 m².

- 2.- La anchura mínima de las huellas de escalones será de 27 cm. y la altura máxima de tabica será de 19 cm. excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permita una variación de hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.
- 3.- La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 m excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,25 mts y uno o más ascensores en que será de 1,50 mts.
- 4.- La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m excepto en las interiores de un alojamiento en que esta podrá ser de 0,80 mts.
- 5.- En edificios de altura superior a PB+3 plantas será obligatoria la instalación de ascensor de acuerdo con la normativa vigente.

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.- Dimensiones mínimas de huecos de ventilación.

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una sexta parte de la superficie útil de la misma.

⁹⁵Se 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.

En planta de sótano, la ventilación de espacios según sus usos será:

- En almacenes y cuartos de máquinas podrá hacerse mediante Shunts o chimeneas de ventilación, que cumplan con lo dispuesto en la Orden del 22 de febrero de 1.968 y 12 de julio de 1.955 del Ministerio de la Vivienda, así como en la Normativa Municipal Correspondiente.
- En dependencias de viviendas unifamiliares exentas será directa al exterior o a través de patios de ventilación, con los huecos preceptuados descritos en este apartado.
- En zonas de aparcamientos, se cumplirá con lo dispuesto en el capítulo "Normas particulares relativas al diseño de los aparcamientos".
- Para los restantes usos en general, se aplicarán las Normas de Seguridad de obligado cumplimiento (CP1-82) como las específicas para cada uno de ellos.

⁹⁵ 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.-⁹⁶Usos 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.- 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.

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 aquél de implantación mayoritaria en una parcela, zona, sector o área del territorio.

2.- Uso complementario.

Es aquél 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.- Uso Compatible.

Es aquél que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ambos las características y efectos que le son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos.

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.

⁹⁶ 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.

Art. 179.- Usos Provisionales.

Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por este Plan General, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes, y no dificulten la ejecución del Plan General.

Estos usos podrán autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el Art. 58 de la Ley del Suelo. La autorización deberá renovarse (anual o bianualmente) en defecto de la cual quedará caducada y habrá de procederse a su levantamiento.

Art. 180.- Usos Propuestos y Usos Existente.

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.- Usos fuera de ordenación.

1.- Se consideran fuera de ordenación los usos existentes que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tener declaración expresa de fuera de ordenación por este Plan General por resultar incompatible o prohibido con el uso propuesto.
- b) Tener declaración expresa de fuera de ordenación y por iguales razones por los Planes Especiales o Parciales que en desarrollo del Plan General se formulen.
- c) 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.- Los usos declarados fuera de ordenación como resultado de encontrarse incursos en alguno de los supuestos regulados en apartado c) del número anterior, podrán, no obstante, alcanzar la situación de compatible mediante la adopción de las 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.

Sin perjuicio de lo establecido por disposiciones especiales, el plazo máximo para la adopción de las medidas de adaptación, se fija en dos años desde la aprobación definitiva de este Plan.

3.- 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 programado siempre que, en dicho momento, tuviese regularizada su situación legal y administrativa.

4.- Las edificaciones o instalaciones que albergasen usos en situaciones de fuera de ordenación quedan sujetos al régimen señalado en el art. 60 de la Ley del Suelo, por lo que no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

No estarán comprendidas en este concepto las obras que se realizasen con los fines previstos en el número 2 de este artículo.

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 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 cementerios.

d) 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 y basuras y cementerios de coches.

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.- Regulación individualizada de los usos pormenorizados: Definición y Condiciones Particulares.

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.

3.- Alojamiento comunitario. Comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.

3 bis.- ⁹⁷Residencial 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 locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartahoteles, y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.

5.- Industria. Los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

- 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.

6.- Almacenes. Los espacios o locales destinados a la conservación, guarda y distribución al por mayor.

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.

7.- Oficina. Los espacios o locales destinados a actividades terciarias de carácter privado con predominio de las administrativas, burocráticas, económicas y de gestión, así como los destinados a despachos profesionales.

El uso de oficina se admite en planta baja y planta primera pero en todo caso con acceso independiente del edificio en el que se implante.

Excepcionalmente los despachos profesionales podrán situarse en plantas altas pero con la limitación de que su ocupación, sumada a la que resulte de los usos de servicios a las personas del número siguiente, no podrá superar en planta el 50 por 100 de la superficie útil, debiendo dedicarse a uso residencial el porcentaje restante.

8.- Comercio. Los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, etc.

El uso de comercio caracterizado por la compraventa y almacenamiento de mercancías sólo se admite en planta baja y primera, en este caso con acceso independiente del edificio donde se implante o en edificio exclusivo de altura máxima de dos plantas en las zonas en que se permita.

El uso de comercio caracterizado por los servicios a las personas podrá excepcionalmente ubicarse en plantas altas, pero su instalación estará supeditada a la condición estipulada en el número anterior en relación a su ocupación en planta.

9.- Hostelería. Los espacios o locales donde se realizan actividades de preparación y expedición de comidas y bebidas tales como cafés, bares, restaurantes, chiringuitos, etc.

Este uso sólo se admite en planta baja y en planta primera como ampliación de la anterior, así como en edificio exclusivo.

⁹⁷ 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 Angel, Expte. MPGOU 20/94, aprobada definitivamente el 04/10/95.

10.- ⁹⁸Recreativo. Los espacios o locales destinados al público para su entretenimiento, recreo o diversión tales como cines, casinos, bingos, billares, salas de juego con máquinas tragaperras, boleras, etc.

Este uso se admite exclusivamente en planta baja o en edificio exclusivo.

11.- Uso de discoteca y salas de fiesta.

a) Los espacios o locales destinados al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros, y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con espectáculos de variedades, y en ambos del servicio de bar e, incluso, restaurante.

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.

Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización.

b) ⁹⁹Discotecas al aire libre.

Una modalidad de discotecas de reciente implantación es la que se asienta sobre el suelo no urbanizable a cielo abierto en el extrarradio de la ciudad caracterizada por contar una amplia extensión superficial y con un diseño mixto de jardines, incluso piscina y espacios propiamente destinados al baile o audición de música.

La autorización de este uso sobre suelo no urbanizable, exclusivamente del tipo denominado "común" 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.
- 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 la discoteca.
- Nivel de ruidos máximo admisible: Lo establecido en la regulación del uso industrial.
- 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, academias, universidades, etc.

13.- Cultural. Los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc.

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.

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.

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.

⁹⁸ El apartado 10 de este artículo 183 se modifica conforme al contenido del Informe 2, art. 183.10, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

⁹⁹ El punto b) del apartado 11 de este artículo 183 se modifica conforme al contenido del Informe 2, art. 183.11.b), pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

17.- Espectáculos. Los espacios y locales destinados a la celebración de espectáculos públicos de masiva afluencia y usualmente a cielo abierto, tales como plaza de toros, hipódromos, etc.

18.- Deportivo. Los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.

18.bis.- ¹⁰⁰Club 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.

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.

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 y basuras. Los lugares e instalaciones complementarias que posibilitan el almacenamiento, destrucción o reciclaje de desechos urbanos o industriales, tales como los basureros, vertederos de escombros, etc.

28.- Cementerios de coches. Los lugares e instalaciones destinados al almacenamiento de vehículos a motor fuera de uso y al aprovechamiento de sus partes útiles. Son asimilables a este uso las chatarrerías. 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. 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 programado, sin perjuicio de la tolerancia de uso establecida en el artículo 181.3 de estas Normas.

¹⁰⁰ 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.

Art. 183.bis.- ¹⁰¹Usos 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 vinculados al servicio de locales comerciales sin posibilidad de acceso público independiente y con una superficie máxima igual a la del local en P.B.
- 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. Tales como cuartos de juego, bodegas, gimnasio, 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.

¹⁰¹ 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.

CAPITULO 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.- Industrias compatibles con los alojamientos: Talleres artesanales, almacenes, 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.- Primera Categoría: Industrias compatibles con la vivienda.

¹⁰²Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 10 KW si es en planta alta, y 20 KW si es en planta baja o sótano, con las limitaciones recogidas en el art. 183.bis, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA) ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades "molestas e incómodas" para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares en que radiquen tales establecimientos. Por otra parte, no serán adscritas a esta categoría aquellas industrias que por sus características estén comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la NBE-CPI-82.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial, aún cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen a los fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª categoría.

¹⁰³Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta Categoría, siempre dentro de los niveles de molestia propios de esta 1ª Categoría.

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

Se incluyen en esta Categoría a las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, 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.

El nivel máximo de ruido admisible en esta Categoría es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida 60 KW.

A los efectos de la determinación de ésta Categoría, se entenderá que son "insalubres" 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 aquélla o ésta, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

¹⁰² El primer párrafo de este artículo 185 se modifica conforme al contenido del Informe 2, art. 185, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹⁰³ El último párrafo de este artículo 185 se modifica conforme al contenido del Informe 2, art. 185, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

Igualmente se entenderá que son "nocivas" aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y "peligrosos", 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.

¹⁰⁴Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc, que se han mencionado en el Artículo anterior, se consideran incluidas en esta Categoría.

Se incluye en esta Categoría la estación de servicio para el suministro de gasolina a vehículos a motor siempre que se implante en parcela exenta rodeada por red viaria o espacio libre.

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

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.

El nivel máximo admisible de ruido en esta Categoría es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

Art. 188.- Cuarta 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 del Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Art. 189.- Reglamentación de las actividades.

¹⁰⁵Para la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia propias del cambio tecnológico. De modo análogo, para la clasificación de las actividades industriales, se tendrá en cuenta en la NBE-CPI-82 que establece una restricción adicional sobre la regulación del uso industrial.

El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, 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.- Regulación 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 límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores máximos establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.

El aumento de potencia está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.

¹⁰⁴ El penúltimo párrafo de este artículo 186 se modifica conforme al contenido del Informe 2, art. 186, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹⁰⁵ El primer párrafo de este artículo 189 se modifica conforme al contenido del Informe 2, art. 189, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

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 en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 35 dBA. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal ambiental sin los valores punta accidentales.

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.

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) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) 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.- Condiciones 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 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.

¹⁰⁶La 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, en particular, lo establecido en la NBE-CPI-82.

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. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas 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. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla 2.

TABLA 1	
Frecuencia Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

¹⁰⁶ 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.

TABLA 2	
LOCALIZACIÓN DE LA OPERACION O CARACTER DEL RUIDO	CORRECCION DE DECIBELIOS
1.- Operación que se realiza durante el día.	+ 5
2.- Fuente de ruido que se opera menos de	
a) 20% por cualquier periodo de 1 h	+ 5 (20%)
b) 5% por cualquier periodo de 1 h	+ 10 (5%)
3.- Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc).	- 5
4.- Ruido de carácter periódico.	- 5
5.- Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 metros de cualquier zona residencial o rústica, prevista por esta Normativa.	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la tabla 1.

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 antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula $DIN 10 \log. 10 3200 A^2N^2$, en la que A es la amplitud en cm y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de Categoría 3ª; 15 pals en las de Categoría 2ª y 5 pals en las de Categoría 1ª.

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 calificadas como "insalubres", 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.- Vertidos 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.

CAPITULO 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.

CAPITULO 9.- REGULACION ESPECIFICA 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 trailer 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) Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,20 mts de ancho por 4,50 mts de largo.

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.

Art. 199.- Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

1.- ¹⁰⁷ 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.- Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) ¹⁰⁸Edificios de viviendas:

Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción de 100 m². En viviendas unifamiliares se exigirán 2 plazas hasta 250 m²., y a partir de esta superficie, un mínimo de 3 plazas por vivienda.

Además de las excepciones consignadas en el párrafo 1 de este artículo, 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, o siendo con tráfico rodado tenga anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 mts.
- 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.

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.

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m² 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. Según lo indicado en la ordenanza industrial (IND) para cada una de sus subzonas.

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 las discotecas al aire libre 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.

¹⁰⁷ 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.

¹⁰⁸ 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.

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.

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.

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.

Art. 200.- Condiciones de las plazas de garajes.

1.- Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 mts. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de 30 m² por vehículo.

2.- En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 100 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será de 2,90 mts.

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.

¹⁰⁹Los 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.

¹⁰⁹ 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.

Art. 204.- Rampas.

¹¹⁰Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos y estarán dotadas a ambos lados de aceras para peatones, de anchura mínima 0,50 mts.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20%, sin embargo, en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del 4% cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

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.- Toma de agua y extintores.

1.- En una distancia máxima de 5 mts medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 200 mts se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en las Normas Tecnológicas NTE IPF/ 1.974, provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto con la toma de agua.

2.- Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios, de 5 ó más Kg. de CO₂, o polvo seco, en número y distribución tal que corresponda uno por cada 100 m² de superficie o fracción.

3.- Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m² se dispondrá al menos de un aparato exterior.

Art. 207.- Ordenanza de aparcamiento.

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de este Plan General Ordenanzas de Aparcamientos en las que se complementen y amplíen 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.

¹¹⁰ El primer párrafo de este artículo 204 se modifica conforme al contenido del Informe 2, art. 204, pág. 106 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

TÍTULO VI: NORMAS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO

Art. 208.- Definición.

¹¹¹Constituyen el suelo urbano los terrenos que el presente Plan General clasifica como tales por contar con los elementos de urbanización previstos en el art. 78 párrafo a) de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. Forman el suelo urbano del término municipal de Marbella los:

- Núcleos principales de Marbella y San Pedro de Alcántara.
- Núcleos secundarios de las Medranas, el Ingenio, El Salto y la Fuente del Espanto.
- Urbanizaciones turísticas y conjuntos hoteleros, comerciales o residenciales exteriores a las urbanizaciones.

La delimitación del suelo urbano se expresa en el plano A "Clasificación" y en el plano H "Alineaciones y rasantes". Su ordenación y zonificación, a efectos de aplicación de la normativa específica, se grafía en los Planos E "Calificación" y F "Calificación núcleos urbanos" y en el plano C "Gestión del Suelo" la descripción de las áreas sometidas a planeamiento posterior, los ámbitos sujetos a operaciones de distribución de beneficios y cargas y las Actuaciones Aisladas.

Art. 209.- Desarrollo y ejecución del suelo urbano.

El desarrollo y ejecución del Plan General en suelo urbano requiere la previa formulación de los instrumentos de planeamiento y de las operaciones de equitativa distribución de cargas y beneficios en los ámbitos comprendidos en los Polígonos de Actuación y, asimismo, la formulación en algunos supuestos de documento de ejecución de obras y la obtención del suelo en los ámbitos denominados Actuaciones Aisladas.

Excepto en los supuestos antes referidos el Ayuntamiento podrá conceder licencias de conformidad con las determinaciones del Plan General sin perjuicio de la obligación de efectuar las cesiones pertinentes.

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.

¹¹¹ El primer párrafo de este artículo 208 ha sido redactado conforme al contenido del Anexo 2, art. 208, 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.

- 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.- Edificación del suelo urbano.

Las parcelas urbanas podrán ser edificadas, de acuerdo con las Normas Reguladoras de la edificación y para ser destinadas a los usos permitidos en las Normas Reguladoras de los mismos de esta Normativa, cuando tengan la condición de solar. Asimismo se cumplirán las Ordenanzas de Uso y Edificación que se contemplan en este Título.

El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documento separado.

Transcurrido un plazo de dos años desde que las parcelas adquieran la cualidad de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización, dichos solares deberán ser edificados. En caso contrario se podrán tomar por la Administración las acciones pertinentes que se regulan en los art. 156 y siguientes de la Ley del Suelo así como en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de solares.

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.

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.- Regulación 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.- Desarrollo 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.

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.

Art. 216.- Efectos de la inclusión en Polígonos de Actuación.

1.- Los suelos sujetos a Polígonos de Actuación comprendidos en el supuesto "a" del artículo 214 de estas Normas Urbanísticas, no serán edificables en tanto no formulen los instrumentos de planeamiento que procedan de conformidad con las determinaciones a tal efecto contenidos en la ficha de características correspondientes, ejecuten las obras de urbanización requeridas y cedan al Ayuntamiento los suelos para reservas, previa las operaciones de equitativa distribución de beneficios y cargas en los casos en que así procedan.

2.- ¹¹²Los terrenos comprendidos en Polígonos de Actuación de la situación "c" del artículo 214 de las presentes Normas vendrán obligados a efectuar las cesiones de suelo indicadas en la ficha de características y grafiadas en los planos ya señalados en el plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva del Plan General. Se decreta la suspensión de la ejecución de actos de edificación y uso del suelo hasta tanto no se de efectivo cumplimiento a las obligaciones exigidas por este Plan General y las del Planeamiento Parcial de la que traen causa.

¹¹² El apartado 2 de este artículo 216 ha sido redactado conforme al contenido del Anexo 2, art. 216.2, 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 Consejo de 03/06/86 que se cumplimenta.

3.- En último término, los Polígonos de Actuación incursos en la actuación "b" del artículo 214 quedarán sujetos al siguiente régimen. Cuando a juicio del Ayuntamiento las obras de urbanización requeridas fuesen de escasa entidad de tal modo que puedan ejecutarse simultáneamente a la edificación tal como preceptúa el artículo 211 de estas Normas y 39 y 40 del Reglamento de Gestión, los suelos sometidos a Polígonos de Actuación en esta situación serán edificables. Por contra cuando a criterio municipal dichas obras sean de considerable magnitud, constituyan elementos básicos de la ordenación interna de dichos Polígonos y en todo caso de lugar a la tramitación de expedientes de compensación o reparcelación para la distribución de las cargas resultantes de la ordenación establecida, quedan sujetos al régimen previsto en el número 1 de este artículo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 217.- Determinaciones del Plan sobre Polígonos de Actuación.

1.- El Plan General regula el desarrollo de los polígonos de Actuación mediante las disposiciones de carácter general contempladas en este capítulo y las particulares contenidas en las fichas de características.

2.- Las determinaciones que se regulan en estas Normas para los Polígonos de Actuación que se encuentren en el supuesto "a" del artículo 214 son las que a continuación se expresan. Los polígonos comprendidos en los otros dos supuestos del mismo artículo sólo contendrán de los siguientes, las que fuesen adecuadas a los fines perseguidos:

- a) Delimitación de los propios Polígonos de Actuación.
- b) Asignación de usos pormenorizados y fijación de su intensidad.
- c) Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, mediante la asignación al Polígono de Actuación de sus correspondientes Ordenanzas.
- d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.
- e) Localización y trazado de los sistemas de viario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada polígono.
- f) Fijación de las condiciones específicas o de las particulares alcanzadas en convenios urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento de Marbella.

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.- ¹¹³Cuando 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

¹¹³ 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.

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.

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.- Condiciones de edificación.

1.- Parcela mínima.

a) Las parcelas mínimas correspondientes a cada una de las subzonas son las siguientes:

Subzona	Superficie Parcela mínima
UE.1	400 m ² .
UE.2	500 m ² .
UE.3	800 m ² .
UE.4	1.000 m ² .
UE.5	2.000 m ² .
UE.6	3.000 m ² .
UE. Especial	10.000 m ²

b) Las parcelas de suelo urbano calificadas con la denominación U.E., adquiridas mediante documento público con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, cuya superficie fuese inferior a la mínima de la subzona donde se ubique y no tenga posibilidad de incrementarse por el estado de consolidación de la edificación colindante, podrán, no obstante, ser edificadas siempre que se cumplan las demás condiciones de ordenación y edificación que caracterizan dicha subzona y su superficie no sea inferior al 50% de la parcela mínima correspondiente.

c) ¹¹⁴En todo caso, las parcelas con superficie igual o superior a la mínima para ser edificables deberán cumplir las condiciones de parcelación definidas en el siguiente cuadro:

Superficie	Frente mínimo	Fondo mínimo
≥ 400	8	15
<500		
≥500	10	15
<800		
≥800	10	25
<1.000		
≥1.000	15	25
<2.000		
≥2.000		

¹¹⁴ El apartado 1.c) de este artículo 222 se modifica conforme al contenido del Informe 3, art. 222.1.c, pág. 107 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

<3.000	25	40
≥3.000		
<10.000	25	60
≥10.000	60	80

Las parcelas incluidas en el apartado b) anterior quedan exentas del cumplimiento de estas condiciones pero deberán presentar un frente mínimo a vía pública de 4 mts para las subzonas UE.1 y UE.2; de 6 mts para las UE.3 y UE.4; de 12 mts para UE.5 y UE.6 y de 25 mts para la UE. Especial.

Igualmente quedan exentas del cumplimiento de estas condiciones las parcelas existentes, calificadas o incluidas en parcelaciones aprobadas por el Ayuntamiento con anterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión del P.G.O. si bien su superficie será al menos la mitad de la mínima exigible.

2.- ¹¹⁵Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta para cada una de las subzonas es:

Subzona	Edificabilidad m ² t/m ² s
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 al aplicación de la edificabilidad neta, se dispondrá con carácter general en una única edificación principal por parcela, pudiendo sin embargo disponerse en edificación independiente, separada un mínimo de 5 mts de la principal, otra destinada a garaje y servicios vinculados a la vivienda.

b) ¹¹⁶No obstante, y en las subzonas que a continuación se indican, se podrán realizar conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas (U.A.) o exentas (U.E.) desarrolladas mediante Estudio de

¹¹⁵ El apartado 2 de este artículo 222 se modifica 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.

Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza U.E., para la correspondiente subzona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será, en función de las distintas subzonas, la siguiente:

Subzona	Superficie Parcela mínima
UE.1	4.000 m ²
UE.2	5.000 m ²
UE.3	8.000 m ²
UE.4	10.000 m ²
UE.5	20.000 m ²

El Estudio de Detalle que a tal efecto se formule respetará los parámetros de ocupación, altura y edificabilidad de la ordenanza U.E., estando en lo demás a lo dispuesto en la ordenanza U.A.

La subzona de la ordenanza U.A. a cuya ordenación se someten los conjuntos señalados en este apartado, será la correlativa de igual ordinal a la subzona de U.E. establecida por el Plan General.

4.- Ocupación máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada una de las subzonas:

Subzona	Ocupación %
UE.1	30
UE.2	30
UE.3	25
UE.4	25
UE.5	20
UE.6	15
UE. Especial	10

5.- Altura máxima y número de planta.

La altura máxima permitida para las subzonas UE.1, UE.2, UE.3, UE.4, UE.5 y UE.6 será de PB+1 ó 7 mts., medidos según lo establecido en las Normas Generales.

Para la subzona U.E. Especial, la altura máxima permitida será de PB+2 ó 10 mts. 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	5 mts.
UE. Especial	20 mts.

b) Para la UE.4 la separación mínima a linderos privados en planta alta será de 5 mts.

c) No obstante, y con consentimiento del propietario colindante, que habrá de aportarse por escrito al solicitar la licencia, las edificaciones podrán adosarse a uno de los linderos privados para formar viviendas pareadas.

¹¹⁶ El apartado 3.b) de este artículo 222 se modifica conforme al contenido del Informe 3, art. 222.3.b, pág. 107 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

7.- Vallas y muros de contención.

Los cerramientos de las parcelas edificadas se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 mts compuestas por muros de obra hasta un máximo de 1,30 mts de altura y el resto por elementos diáfanos, pudiendo no obstante protegerse de vistas al interior de aquellas, por setos de especies arbóreas adosados a dicho cerramiento.

El cerramiento así definido será obligatorio, al menos en el lindero público de la parcela, salvo que la urbanización de que se trate tenga establecidas otras condiciones diferentes de obligado cumplimiento.

En los casos en los que el perfil del terreno en la parcela obligue a la construcción de muros de contención, éstos se regirán por lo establecido al respecto en las Normas Generales.

Art. 223.- ¹¹⁷Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: Residencial en viviendas unifamiliares.

2.- Usos complementarios: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 15, 18, 19 y 25.

3.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 con los números 4 y 7 en su modalidad de despacho profesional; 8 y 9 y 18 bis. Para estos usos el Ayuntamiento podrá exigir la conformidad de los colindantes que puedan verse afectados por el mismo.

¹¹⁷ 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.

CAPITULO 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.- Condiciones de Edificación.

1.- Parcela mínima.

a) 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 correspondientes a las distintas subzonas es la siguiente:

Subzona	Superficie Parcela mínima (m ²)
UA.1	100
UA.2	150
UA.3	200
UA.4	300
UA.5	500

b) ¹¹⁸En actuaciones para el desarrollo de viviendas no alineadas la parcela deberá tener una superficie no menor a cinco veces la mínima, presentar fachada a vía pública en una longitud de al menos 1/5 de su perímetro y permitir inscribir en ella un círculo de 30 mts de diámetro.

Las parcelas cuyo entorno este consolidado con actuaciones de adosadas no alineadas, estarán exentas del cumplimiento de una de las condiciones anteriormente señaladas.

2.- Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta para cada una de las subzona es:

Subzona	Edificabilidad m ² t/m ² s
UA.1	1,20
UA.2	0,80
UA.3	0,60
UA.4	0,50
UA.5	0,40

¹¹⁸ El apartado 1.b) de este artículo 225 se modifica conforme al contenido del Informe 3, art. 225.b, pág. 107 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

3.- Disposición de la superficie edificable.

a) La superficie total de techo edificable a que de lugar la aplicación de la edificabilidad máxima se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

b) En edificaciones alineadas a vial, dado que el vial actúa como elemento ordenador, el desarrollo del conjunto de viviendas podrá efectuarse sin necesidad de Estudio de Detalle, y manteniéndose una distancia constante desde la alineación a la edificación definida por el parámetro "Distancia a linderos".

Podrá redactarse sin embargo dicho Estudio de Detalle, para reajustar la alineación de fachada, siempre que se ajuste convenientemente.

¹¹⁹Para edificaciones no alineadas, previa a la solicitud de la licencia, será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle que defina las alineaciones y rasantes de la edificación, la ordenación del volumen, la ordenación y tratamiento de los espacios libres de edificación, de accesos y aparcamientos, y que justifique el cumplimiento del parámetro de densidad definido por el cociente entre la superficie de la parcela neta total y la parcela mínima en la Ordenanza.

Dicho Estudio de Detalle no será necesario cuando se trate de parcelas inferiores a 4.000 m² siempre que éstas no procedan de segregaciones de otras de mayor tamaño que aún no hayan sido edificadas.

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

5.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida, media según Normativa General, será de 2 plantas ó 7 mts (PB+1).

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.

En edificaciones no alineadas se fijarán en el Estudio de Detalle que deba redactarse conforme a lo establecido en el apartado 3 con un mínimo absoluto de 3 mts.

7.- Dimensión máxima de la edificación.

Las hileras de edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 40 mts.

No obstante, en edificación no alineada, el Estudio de Detalle podrá proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual y peatonal.

¹¹⁹ El apartado 3.c) de este artículo 225 ha sido redactado conforme al contenido del Anexo 2, art. 225.3.c, 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 Consejo de 03/06/86 que se cumplimenta.

8.- ¹²⁰Separación 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.- Vallas y muros de contención.

Los cerramientos de las parcelas edificadas se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 mts compuestas por muros de obra hasta un máximo de 1,30 mts de altura y el resto por elementos diáfanos, pudiendo no obstante protegerse de vistas al interior de la parcela por setos vegetales.

El cerramiento así definido será obligatorio, al menos en el lindero público de la parcela, salvo que la urbanización de que se trate tenga establecidas otras condiciones diferentes de obligado cumplimiento.

En los casos en los que el perfil del terreno en la parcela obligue a la construcción de muros de contención, éstos se regirán por lo establecido al respecto en las Normas Generales.

Art. 226.- Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: vivienda unifamiliar adosada.

2.- Usos complementarios: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25.

3.- ¹²¹Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5 industria en primera categoría, 7, en su modalidad de despacho profesional, 8 y 9 y 18 bis. Para este uso del Ayuntamiento podrá exigir la conformidad de los colindantes que puedan verse afectados por el mismo.

¹²⁰ El apartado 1.b) de este artículo 225 se modifica conforme al contenido del Informe 3, art. 225.b, pág. 107 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU '86.

¹²¹ El apartado 3 de este artículo 226 se ha redactado conforme al contenido del Informe 3, art. 226, pág. 107 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU '86. Así mismo, se añade como uso compatible el definido con el número 18.bis en el artículo 183, 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.- Condiciones 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 en, al menos, 1/4 de su perímetro.

¹²²La 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 m ²	Densidad alojamientos m ² s/viv
PM.1	1.500	60
PM.2	2.000	100
PM.3	2.500	160

2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta para cada una de las subzonas es:

Subzona	Edificabilidad m ² t/m ² s
PM.1	1,5
PM.2	1,0
PM.3	0,66

3.- ¹²³Disposición de la superficie edificable.

Para las edificaciones no alineadas, previa a la solicitud de licencia, será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle que defina las alineaciones y rasantes de la edificación, la ordenación del volumen, la ordenación y tratamiento de los espacios libres de edificación de accesos y aparcamientos, y que justifique el cumplimiento del parámetro de densidad definido por el cociente entre la superficie de la parcela neta total y la "parcela mínima" en la Ordenanza.

¹²² El cuadro del apartado 1 del artículo 228 se ha 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.

¹²³ El apartado 3 de este artículo 228 ha sido redactado conforme al contenido del Anexo 2, art. 225.3.c, 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.

Dicho Estudio de Detalle no será necesario cuando se trate de parcelas inferiores a 4.000 m² siempre que éstas no procedan de segregaciones de otras de mayor tamaño que aún no hayan sido edificadas.

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

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) ó 9,5 mts no pudiendo sobrepasar la segunda planta el 50% de la superficie ocupada en planta baja ni el 75% de la ocupada en planta primera.

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.

Segunda Opción: Podrán disponerse buhardillas bajo la cubierta siempre que se cumplan los requisitos establecidos en las Normas Generales correspondientes.

6.- Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a linderos privados será igual a la altura de la edificación más próxima al lindero y nunca menor a 3 mts., salvo los casos en los que el Plan General, a través de la ficha de características o planos correspondientes, exija la alineación a vial, en cuyo supuesto será de aplicación lo establecido en el número 9, "Retranqueos" de este artículo.

¹²⁴La separación a linderos públicos será como mínimo 3 mts.

7.- ¹²⁵Separación entre edificios de una misma parcela.

La separación entre edificios de una única parcela no será inferior a la altura del mayor. No obstante, las fachadas a las que no se abran salones de estar, comedores o dormitorios podrán distar de los otros edificios un mínimo de 3 mts.

8.- Dimensión máxima de la edificación.

Las hileras de edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 40 mts.

No obstante, en edificación no alineada, el Estudio de Detalle podrá proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual y peatonal.

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.

Art. 229.- Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: Vivienda unifamiliar adosada y plurifamiliar.

¹²⁴ Este último párrafo del apartado 6 del artículo 228 se ha añadido conforme al contenido del Informe 3, art. 228.6, pág. 108 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹²⁵ El apartado 7 del artículo 228 se ha redactado conforme al contenido del Informe 3, art. 228.7, pág. 108 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

2.- Usos complementarios: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25.

3.- ¹²⁶Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5, industria en 1ª categoría, 7, en su modalidad de despacho profesional, 8 y 9. Para este uso el Ayuntamiento podrá exigir la conformidad de los colindantes que puedan verse afectados por el mismo.

¹²⁶ El apartado 3 del artículo 229 se ha modificado conforme al contenido del Informe 3, art. 229, pág. 108 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

CAPITULO 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.- Condiciones de la Edificación.

1.- Parcela mínima.

a) Tratándose de parcelas existentes a la aprobación inicial de este Plan General, entendidas como tales las que estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad, o amparadas en título público o construidas o las que aún no edificadas estuvieran enclavadas en otros que reúnan algunas de las circunstancias mencionadas, la parcela mínima edificable será la que cumpla los mínimos dimensionales siguiente:

Superficie	Ancho medio	Ancho fachada	Fondo
40 m ²	4 m	4 m	4 m

b) La parcela mínima edificable para las que no reunieran algunos de los requisitos expuestos en la letra a) de este número y en particular que fueran objeto de segregación o parcelación con posterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, será la que cumpla los siguientes mínimos dimensionales.

Superficie	Ancho medio	Ancho fachada	Fondo
100 m ²	6 m	6 m	10 m

2.- Parcela máxima edificable.

No serán edificables las parcelas que superen los siguientes máximos dimensionales:

Superficie	Ancho medio	Ancho fachada
200 m ²	12 m	12 m

3.- ¹²⁷Profundidad máxima edificable.

No se establece profundidad edificable para las plantas bajas, pero si para las plantas altas que no podrá ser superior a 15 mts.

4.- Ocupación máxima.

Se permite el 100% de ocupación en todas las plantas, con la salvedad establecida en el número 3 de este artículo para las parcelas de profundidad superior a 15 mts.

En caso de ser necesaria la implantación de patios, estos cumplirán con lo regulado en las Normas Generales.

5.- Edificabilidad máxima.

¹²⁷ El apartado 3 del artículo 231 se ha modificado conforme al contenido del Informe 3, art. 231.3, pág. 108 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

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.

6.- 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.

7.- Retranqueos.

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.

8.- ¹²⁸Vuelos.

Se permiten exclusivamente vuelos abiertos (balcones) de ménsula inferior a 0,4 mts. El cerramiento de estas será liviano y de características diáfanos.

Art. 232.- Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: Residencial de viviendas unifamiliar y bifamiliar.

2.- Usos complementarios: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16 y 25.

3.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5 industria en 1ª categoría, 7, 8, 9, 20 y 21.

¹²⁸ El apartado 8 del artículo 231 se ha añadido conforme al contenido del Informe 3, art. 231.8, pág. 108 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

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.- Condiciones de la edificación.

1.- Parcela mínima.

¹²⁹La superficie mínima de parcela para las distintas subzonas es la siguiente:

Subzona	Superficie Parcela mínima (m ² .)
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 sobre la superficie de la parcela neta para cada una de las subzonas es la siguiente:

Subzona	Edificabilidad máxima m ² t/m ² s.
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

¹²⁹ El cuadro del apartado 1 del artículo 234 se ha redactado conforme al contenido del Informe 3, art. 234.1, pág. 108 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU' 86.

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.

4.- Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas y la altura máxima, para cada una de las subzonas será la siguiente:

Subzona	Nº de plantas	Altura (m)
B1	PB+6+Ático	25
B2	PB+5+Ático	22
B3	PB+5	19
B4	PB+5	19
B5	PB+4	16
B6	PB+4	16
B7	PB+3	13
B8	PB+3	13
B9	PB+3	13

B10	PB+2	10
-----	------	----

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.

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 las viales una distancia igual a 0,6 veces la altura total, sin contar la planta ático.

6.- ¹³⁰Separación entre Edificios.

La separación mínima entre edificios de una misma parcela, se fija en la altura del mayor.

7.- Vallas y muros de contención.

Los cerramientos de las parcelas edificadas se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 mts compuestas por muros de obra hasta un máximo de 1,30 mts de altura y el resto por elementos diáfanos, pudiendo no obstante protegerse de vistas al interior de la parcela por setos vegetales.

Estos cerramientos serán obligatorios en suelo urbano y en general en aquellas parcelas colindantes a otras en las que ya existan.

En los casos en que el perfil del terreno en la parcela, obligue a la construcción de muros de contención, estos se regirán por lo establecido al respecto en las Normas Generales de Edificación.

Art. 235.- Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: Residencial de vivienda en edificios plurifamiliares.

2.- Usos complementarios: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25.

3.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5 industria en 1ª categoría, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20 y 21.

¹³⁰ El apartado 6 del artículo 234 se ha redactado conforme al contenido del Informe 3, art. 234.6, pág. 108 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU '86.

CAPITULO 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.- ¹³¹MC- 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 Regulatorias 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 1/3 ó 1/4 de la altura, según ventilen o no, dormitorios o sólo baños y cocinas.
 - Aparcamientos: 1/100 m² de edificación, a localizar en sótanos.

¹³¹ Nuevo artículo añadido conforme a la Modificación de la parcela de Correos acordada en el Pleno 20/12/85, A.D. 03/06/86.

Art. 237.- Definición de subzonas.

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.- Condiciones 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 m ²	6 m	6 m	10 m

b) La parcela mínima en manzanas cerradas con patio de manzana:

Superficie	Ancho fachada	Fondo
250 m ²	10 m	10 m

2.- Edificabilidad.

La superficie de techo edificable será la resultante de aplicar los restantes parámetros.

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.

No se permiten retranqueos respecto a la alineación de vial salvo en planta baja para formar soportales de 2 mts de anchura mínima. En plantas altas se permitirán retranqueos no superiores a 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.

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 en metros 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	Altura máxima
Hasta 10,0 m.	PB+2	10
Más de 10,0 m. hasta 16,5 m	PB+3	13
Más de 16,5 m.	PB+4	16

¹³²En 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.

¹³² Este y el siguiente párrafo del apartado 7.a) del artículo 238 se han añadido conforme al contenido del Informe 3, art. 238.7.a), pág. 108 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

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 ó 19 mts.

¹³³En 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 Programado y Suelo Urbano sometido a Plan Especial.

Ancho del vial	Nº máximo plantas	Altura máxima
Hasta 10,0 m.	PB+2	10
Más de 10,0 m.	PB+3	13

b) En la subzona MC.2, la altura máxima de la edificación se regula según los siguientes criterios:

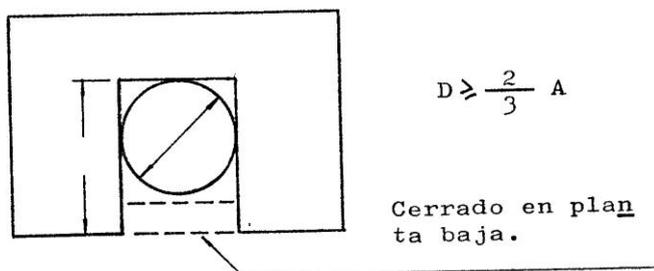
- Será igual a la que exista, al menos en un 50% se la longitud del tramo de vial que corresponde al lado de la manzana en que está ubicada la parcela sobre la que actúa.
- Si ninguna de las alturas se da en más del 50% de dicho tramo, se desestimarán la altura mayor y menor y se tomará la dominante entre las restantes.
- En todo caso, sea cual fuere la altura dominante, podrá siempre alcanzarse la altura de PB+1+ático ó 10 m.

¹³⁴La 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 Regulatoras 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 vivideros en las Normas Regulatoras de la Edificación.

Cuando se establezca patio de manzana deberá existir obligatoriamente en todas las plantas incluida la baja.

¹³³ Este párrafo del apartado 7.a) del artículo 238 se ha redactado conforme a la MPGOU nº 17, A.D. 06/07/90.

¹³⁴ 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.

Art. 239.- Condiciones de Uso.

El uso dominante es el residencial de viviendas en edificios plurifamiliares.

Son compatibles con él los demás usos residenciales, a excepción del de viviendas unifamiliares. También lo son el uso industrial en su categoría primera, el terciario y el comercial.

Dichos usos compatibles deberán situarse en locales de la misma edificación, situados en planta baja o primera.

El máximo de superficie útil por edificio, dedicado a los usos de oficinas, hostelería, comercios, recreativos o de relación social, será del 50% de la total del total del mismo.

Son igualmente compatibles los usos de "dotación" numerados del 12 al 21, ambos incluidos, en el Capítulo 6º "Regulación de Usos", Artículo 183.

CAPITULO 8.- C. CENTRO

Art. 240.- Definición.

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.

¹³⁵En 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.

- Para los edificios incluidos en el Plano de Ordenación de la presente Modificación con el nivel de Protección Singular, y 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, será preceptivo el informe previo y favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico.

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. Su relación se incluye en Anexo.

- Para el resto de edificios incluidos en el Plano de Ordenación de la presente Modificación con el nivel de Protección General, cuya relación se incluye en Anexo, y en tanto entre en vigor dicho PE y Catálogo, 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 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

¹³⁵ Los siguientes párrafos de este artículo 240 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.

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, artesonados 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, la cuestión se dirimirá a partir del dictamen que pueda emitir la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

- 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, áreas donde se supone con mayor probabilidad la existencia de restos arqueológicos. En esta zona, para las intervenciones de demolición y nueva planta se requerirá excavación arqueológica extensiva y sondeos arqueológicos previo con informe arqueológico negativo.

En intervenciones de rehabilitación, previamente a cualquier operación que implique movimiento de tierras se exigirá control arqueológico de movimiento de tierras (art. 3.c del RAA).

Zona 3. Barrio Alto y El Barrio. En estas zonas donde la probabilidad de restos arqueológicos es menor, será preceptiva una labor de vigilancia arqueológica previa o simultánea a todo movimiento de tierras, que deberá realizarse con el control de un técnico arqueólogo.

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.- Condiciones de la Edificación.

1.- Parcela mínima.

a) La parcela mínima será aquella que cumpla con los siguientes mínimos dimensionales:

Superficie	Ancho medio	Ancho fachada	Fondo
(m ²)	(m)	(m)	(m)
50	3,50	3,00	6,00

b) Número máximo de viviendas por parcela: El número máximo de viviendas susceptibles de ser edificadas en cada parcela se determinará, en función de los parámetros de altura máxima permitida, ancho de fachada, anchura media de la parcela y fondo, con arreglo al siguiente cuadro:

Alt. Máx. Permitida	Ancho fachada y ancho medio	Fondo de Parcela	Nº máx. Viv/p.
PB+1	$4 \leq A \leq 10$	$4 \leq F \leq 7$	1
	$10 < A \leq 20$	$4 \leq F \leq 7$	2
	$A \leq 5$	$F > 7$	1
	$5 < A \leq 10$	$F > 7$	2
	$A \leq 5$	--	1
	$5 < A \leq 10$	--	2
	$10 < A$		4

2.- ¹³⁶Parcela máxima.

¹³⁶ 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.

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 del 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 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.

¹³⁷En 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.

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, dicha construcción requerirá un informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, sobre la 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.

No se permiten retranqueos en plantas bajas ni altas, salvo para la formación de soportales en planta cuya anchura no será inferior a 2 mts. 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.

7.- Condiciones Estéticas.

Las edificaciones a realizar en la subzona C.1 se atenderán a lo dispuesto en las Normas Generales de Protección del Medio Urbano, a excepción de los edificios existentes que se califican como "protegidos" que estarán sometidos a la Norma de Protección Específica que se incluye en el mismo capítulo de las Normas Generales.

Los edificios "protegidos" señalados dentro de la subzona C.2 se atenderán a la misma Normativa. En los demás supuestos, no se establecen condiciones estéticas especiales, debiendo en todo caso las edificaciones tratarse de modo que se adapten a las características del medio urbano en que se han de ubicar.

¹³⁷ Los siguientes párrafos de este apartado 5 del artículo 241 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.

8.- ¹³⁸Vuelos.

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.

Art. 242.- 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 la letra g del número 1 del artículo 241 "Condiciones de la Edificación".

2.- Usos complementarios: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16.

3.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5 industria en 1ª categoría, 7, 8, 9, 10, 20 y 21.

¹³⁹En 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 la letra b del número 1 del artículo 241 «Condiciones de la Edificación».

2. Usos complementarios: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16.

3. 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
- 5d, Industria en 1.ª categoría
- 7, Oficinas
- 9, Hostelería
- 20, Administración
- 21, Protección Ciudadana.

- Con carácter particular, en la subzona C-1 correspondiente al Barrio Alto, además de los anteriormente establecidos, sólo se admite como compatible el uso comercio (8) en Planta Baja.

- Con carácter particular, en la subzona C-1 correspondiente al Recinto Intramuros, se admitirán como compatibles los usos de comercio (8) y hostelería (9), que podrán ubicarse exclusivamente en las plantas bajas de los edificios, debiendo limitarse su actividad al interior de las edificaciones.

- En la totalidad del ámbito de la ordenanza C-1 quedan expresamente prohibidas nuevas concesiones de utilización de los espacios públicos, pudiéndose solamente mantener y prorrogar las legalmente concedidas a la entrada en vigor de la presente norma. No se consideran compatibles los establecimientos de hostelería con instalación de música, tales como pubs, bares con música etc. u otros

¹³⁸ 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.

¹³⁹ Los siguientes párrafos de este artículo 242 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.

cuyo uso implique emisión de ruidos, vibraciones, etc, o cuyo horario altere las condiciones de vida del uso residencial.

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.

CAPITULO 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.- Estudio de Detalle.

1.- Cualquier actuación edificatoria que se pretenda 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 del aprovechamiento de que sea susceptible la manzana, tanto si se encuentra libre de edificación como si está parcialmente edificada. La determinación del aprovechamiento se llevará a cabo, aplicando a la superficie de la manzana el índice de edificabilidad consumida por las edificaciones construidas en la manzana, si existieran éstas.
- 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.

Art. 245.- Condiciones de Edificación.

1.- Parcela mínima.

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, es para cada una de las subzonas la siguiente:

Subzona	Edificabilidad m ² t/m ² s.	Bruta	Máxima

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 máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida, para cada una de las subzonas es:

Subzona	Nº de plantas	Altura máxima(m)
OA.1	PB+6+ático	25
OA.2	PB+5	19
OA.3	PB+4	16
OA.4	PB+4	16
OA.5	PB+3	13
OA.6	PB+3	13

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 > A < 15	PB+2	10
A > 15	PB+3	13

Art. 246.- Condiciones de uso.

1.- Uso dominante: Residencial de vivienda en edificios plurifamiliares.

2.- Usos complementarios: Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25.

3.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5, industria en 1ª categoría, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20 y 21.

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.- IND.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, naves de almacenamiento y exposición de productos en las que la venta de los mismos no constituye la actividad principal.

La edificación será exenta y de composición libre dentro de la parcela.

¹⁴⁰La separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será el doble de la distancia a linderos fijada en el artículo 248.5.

¹⁴¹Para 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.- Condiciones de la Edificación.

1.- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será aquella que cumpla los siguientes mínimos dimensionales:

Superf. Mínima (m ²)	Ancho medio (m)	Ancho fachada (m)
600	15	15

¹⁴²Para el ámbito del Sector URP-SP-4:

Superf. Mínima (m ²)	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.

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.- ¹⁴³Altura máxima y número de plantas.

¹⁴⁰ Este párrafo del artículo 247 se ha añadido conforme al contenido del Informe 3, art. 247, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹⁴¹ 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.

¹⁴² 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 altura máxima será de 2 plantas o 7,50 mts.

5.- Distancia a linderos.

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.

¹⁴⁴Para 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.- Vallas.

La alineación a vial se formalizará con una valla de obra con altura mínima de 1,00 m o elevar con materiales ligeros o diáfanos, hasta una altura de 2,50 mts.

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.

8.- Aparcamientos.

En el interior de cada parcela se dispondrán plazas de aparcamientos en la proporción mínima de dos plazas por cada 100 m² de techo.

¹⁴⁵Para la Subzona IND.1 – Especial. Industria Escaparate/Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera):

La edificación, en el caso de Industria Escaparate, se ajustará a las características definidas en los apartados anteriores.

En el supuesto de Estación de Servicio, se regirá por las determinaciones que se fijarán en el planeamiento parcial que desarrollará ésta Modificación de P.G.O.U. y que, en todo caso, tendrán como mínimo las de la propia Industria-Escaparate.

Art. 249.- Condiciones de Uso.

El uso dominante es el uso industrial con las limitaciones que lo definen como industria escaparate.

Compatibles con él, en edificación independiente, son: el comercial, de hostelería, recreativos y de relación social, limitándolos a un máximo del 5% de la superficie de cada manzana calificada como IND.1.

Compatibles con él, en la misma edificación, 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,

¹⁴³ El apartado 4 del artículo 248 se ha modificado conforme al contenido del Informe 3, art. 248.4, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹⁴⁴ 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.

¹⁴⁵ Este párrafo y los siguientes 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.

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".

¹⁴⁶Para 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.- Condiciones 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

¹⁴⁷Para 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.

3.- Ocupación máxima.

El porcentaje máximo de ocupación se fija en el 100% de la parcela.

4.- Altura máxima y número de plantas.

¹⁴⁸La altura máxima será de 2 plantas o 7,50 mts.

5.- Vallas.

¹⁴⁶ Este párrafo del artículo 249 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.

¹⁴⁷ Este párrafo del artículo 251 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.

¹⁴⁸ El apartado 4 del artículo 251 se ha modificado conforme al contenido del Informe 3, art. 251.4, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

En 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.

¹⁴⁹En 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 a la de los edificios colindantes y como mínimo de 4 mts.

6.- Aparcamientos.

En el interior de la parcela, dentro de la edificación o en patios contenidos en ella, se dispondrán aparcamientos en la proporción de una plaza por cada 100 m² en parcelas mayores de 500 m². y de una plaza por cada 150 m² en las menores de 500 m².

En locales con superficie construida inferior o igual a 100 m² no es preceptiva la reserva de aparcamientos.

Art. 252.- Condiciones de Uso.

¹⁵⁰El uso dominante en IND.2 es el industrial de primera y segunda categoría, según se define en el Título V Capítulo 7, "Regulación Específica del Uso Industrial".

Compatibles con estos son el de oficinas, con un máximo de ocupación del 25% de la superficie total edificada en cada parcela y el de un alojamiento para el personal de vigilancia de la industria con una superficie comprendida entre 50 y 140m²., siempre que, tales usos, estén vinculados al local en que se ubican y se sitúen en la entreplanta.

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.- Condiciones 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.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta será de 1,20 m² de techo por m² de suelo.

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.- Altura máxima y número de plantas.

¹⁴⁹ Este párrafo del apartado 5 del artículo 251 se ha añadido conforme al contenido del Informe 3, art. 251.5, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹⁵⁰ Este primer párrafo del artículo 252 se ha modificado 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 altura máxima edificable será de 10,00 m. La altura máxima de la planta baja será de 6,00 m. cuando sobre ella se disponga una planta alta; en caso contrario, su altura podrá igualarse a la máxima permitida.

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.- Vallas.

Se mantendrá la alineación de vial mediante una valla de obra hasta una altura máxima de 1,00 mts.

7.- Aparcamientos.

En el interior de cada parcela, dentro de la edificación o en patios interiores a aquella, se dispondrán plazas de aparcamientos en la proporción mínima de una por cada 100 m².

Art. 255.- Condiciones de Uso.

El uso dominante es el industrial de tercera categoría, siendo incompatibles los de cuarta categoría, definidos en el Capítulo "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.- Condiciones de Edificación.

1.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima deberá cumplir los siguientes mínimos dimensionales:

Superf. Mínima (m ²)	Ancho medio (m)	Ancho fachada (m)
400	15	10

2.- Parcela máxima.

La superficie de parcela máxima edificable es de 1.000 m².

¹⁵¹Para actuaciones sobre parcelas de superficie mayor a 1.000 m² 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... .

3.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima aplicada sobre la parcela neta será según las subzonas:

Subzona	Edificabilidad m ² t/m ² s
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

5.- ¹⁵²Altura máxima y N° de plantas.

La relación de n° de plantas y alturas máximas para cada una de las subzona es:

Subzona	N° de plantas	Altura máxima(m)
CO.1	2	7,5

¹⁵¹ Este párrafo del apartado 2 del artículo 257 se ha añadido conforme al contenido del Informe 3, art. 257.2, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

¹⁵² Este apartado 5 del artículo 257 se ha modificado conforme al contenido del Informe 3, art. 257.5, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

CO.2	1	4,5
CO.3	2	7,5
CO.4	2	7,5

6.- ¹⁵³Separación a linderos.

La separación a todos los linderos será de 4 mts para edificaciones de una planta y de 5 mts para las de dos plantas. Se exceptúan de esta norma las edificaciones adosadas y alineadas.

El espacio no ocupado por la edificación podrá destinarse a jardines, aparcamientos o accesos.

Art. 258.- Condiciones de uso.

1.- Uso dominante: Comercio.

2.- Usos complementarios: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 14, 19 y 25.

3.- ¹⁵⁴Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 5, industria en 1ª categoría, 6, 7 necesariamente vinculada a la actividad, y 8, 9, 10 y 11.

¹⁵³ Este apartado 6 del artículo 257 se ha 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.

¹⁵⁴ Este apartado 3 del artículo 258 se ha modificado conforme al contenido del Informe 3, art. 258.3, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

CAPITULO 12.- H. HOTELERA

Art. 259.- Definición.

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 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 presupuestas 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 de este artículo.

Art. 260.- Ordenanza 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:

- | | |
|--|----------------------------|
| - Ocupación máxima absoluta | 55% |
| - Altura máxima | PB+3+ático |
| - Distancia a linderos públicos | 1/3 de la altura. |
| - Distancia a linderos privados | 1/3 de la altura. |
| - Distancia entre edificios de una misma parcela | 1,5 veces la altura mayor. |

Estos parámetros serán de aplicación en caso de reconstrucción o cuando se realicen obras de ampliación.

Cuando se propongan obras de reforma o ampliación podrá aumentarse en un 5% la edificabilidad asignada siempre que este incremento se destine a instalaciones y servicios del hotel y en ningún caso al aumento del número de plazas.

Art. 261.- Ordenanza Hotelera H2.

1.- Las parcelas no edificadas 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 más altas 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.
- ¹⁵⁵Altura 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.

¹⁵⁵ Este párrafo del apartado 1 del artículo 261 se ha modificado 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.

2.- Las condiciones mínimas que han de reunir las instalaciones hoteleras para poder optar al citado incremento del aprovechamiento 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.

Art. 262.- Calificación Provisional.

En toda solicitud de licencia de obra para la construcción de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la calificación Provisional otorgada por el Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones.

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 m²/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.- ¹⁵⁶Relación 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.

¹⁵⁶ 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.

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.1^º y 2^º 46%
 - en P.3^º 42%
 - en P.4^º 38%
 - en P.5^º 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; comercial, cultural y recreativo.
 - . P. alta: residencial.

Normativa particular: Puerto Banús N2.

Esta zona se halla totalmente edificada y urbanizada y sus condiciones de uso y edificación son las físicamente ejecutadas, cuyas características fundamentales se indican en el siguiente cuadro de superficies y edificabilidades netas:

Casa	m ² superficie	m ² t	m ² t/m ² s	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

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 diáfanos (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.

¹⁵⁷La 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.

¹⁵⁷ 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.

Separación entre edificios: 1/2 altura máxima.
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.

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.

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.

¹⁵⁸OS (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.

¹⁵⁸ Se crea esta OS-MB-1 conforme a la Alegación nº 112 estimada parcialmente, A.D. 03/06/1986.

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: Rio Real, AL: Alicate 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) Adscripción, 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) ¹⁵⁹Sectores 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

¹⁵⁹ 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.

no lo mencione expresamente, zonificar parte de la superficie planeada con arreglo a la ordenanza "Ordenación Singular".

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.- Vialidad 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. 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.

¹⁶⁰No 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 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.

¹⁶⁰ 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.

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.- Obligatoriedad 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 12 m. de anchura como mínimo, 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.

Art. 277.- Programación.

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.

CAPÍTULO 2.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN RÉGIMEN TRANSITORIO

Art. 279.- ¹⁶¹Definición.

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.

¹⁶¹ 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.

Art. 281.- ¹⁶²Régimen 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.

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.

162 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.

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.

¹⁶³El 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.

¹⁶³ 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.

Su delimitación habrá de ser continua, por lo que se exceptúa de dicha magnitud mínima, aquellos suelos clasificados como tales, que no alcancen por sí mismos y de manera continua, dicha dimensión.

Art. 285.- Usos, intensidad y grado de compatibilidad.

En atención al uso dominante previsto para los terrenos incluidos en esta categoría de suelo al Plan General establece dos tipos básicos, residencial e industrial. A su vez dentro del uso general residencial y en función de la intensidad del uso asignado se establecen dos subtipos: residencial de ensanche y residencial turístico.

El presente Plan General determina igualmente para los tipos y subtipos indicados los usos generales y globales compatibles y prohibidos. Especial mención requiere el subtipo residencial turístico en el que es voluntad del Plan General permitir que estos terrenos puedan ser urbanizados acogiendo propuestas de variada naturaleza, tanto los estrictamente residenciales como aquellos en los que la residencia actúa como soporte de una actuación turística de diversa índole y difícil de precisar desde el Plan General, citándose a título enunciativo y no limitativo la creación de un campo de golf, hipódromo, centros de diversión y ocio, que en general requieren un amplio consumo de suelo. Estas actuaciones tienen cabido dentro de lo que como uso dominante este Plan General designa con la denominación residencial recreativo.

En los cuadros que siguen se refieren para los suelos indicados y por tipos básicos las previsiones señaladas en este precepto.

Tipo Residencial.

Subtipo: Residencial de Ensanche.

Edificabilidad Bruta: 0,50 m²t/m²s.

Uso dominante: Residencial.

Usos compatibles: Usos de dotación.

Usos Prohibidos:

- 1.- Industrial en 2ª, 3ª y 4ª categoría.
- 2.- Comercial de superficie superior a 1.000 m².
- 3.- Usos no urbanos.

Tipo Residencial.

Subtipo: Residencial turístico.

Edificabilidad Bruta: 0,15 m²t/m²s.

Uso dominante: Residencial-creativo.

Usos compatibles: Usos de dotación.

Usos Prohibidos:

- 1.- Industrial en 2ª y 3ª categoría.
- 2.- Comercial de superficie superior a 1.000 m².
- 3.- Usos no urbanos excepto acampada y la actividad forestal de uso agrícola.

¹⁶⁴**Tipo Residencial.**

Subtipo: Residencial – Comercial de Ensanche (URNP-RCE)

Edificabilidad Bruta: 0,50 m²t/m²s.

¹⁶⁴ Se ha añadido este subtipo de residencial - comercial de ensanche 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.

NORMATIVA. TÍTULO VIII NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Uso dominante: Residencial o Comercial en modalidad de gran superficie (hipermercado).

Usos compatibles: Usos de dotación.

Usos prohibidos:

1.- Industrial en 2ª, 3ª y 4ª categoría.

2.- Usos no urbanos.

Tipo Industrial.

Edificabilidad Bruta: 0,50 m²/m²s.

Uso dominante: Productivo industrial.

Usos compatibles: Usos de dotación.

Usos Prohibidos:

1.- Uso residencial.

2.- Usos no urbanos.

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 grafados 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.

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.- ¹⁶⁵Limitaciones 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 301 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.

¹⁶⁵ 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.

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.

TÍTULO IX: NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 293.- Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que, en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o de otra naturaleza o por razón del modelo territorial elegido, el Plan General clasifica dentro de esta categoría, al objeto de evitar el proceso de urbanización del mismo, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.

El ámbito del suelo no urbanizable queda delimitado en el plano A "Clasificación" a escala 1:10.000 y la definición de los tipos que lo integran en el plano E "Calificación" a escala 1:5.000.

Art. 294.- Desarrollo.

Las determinaciones del Plan General sobre esta categoría del suelo son de aplicación directa e inmediata, sin perjuicio que sobre determinadas áreas de este suelo, para la ejecución de los elementos del Sistema General enclavados en el mismo y que para determinadas actuaciones tales como la implantación de un camping se exija la previa formulación de un Plan Especial adecuado a la naturaleza de los fines perseguidos.

Art. 295.- Tipos de suelo no urbanizable.

En atención a los criterios que han servido de base para la clasificación de este suelo y a su vez por las características naturales de los terrenos así como por la potencialidad de aprovechamientos de que son susceptibles, este Plan General ha establecido los siguientes tipos dentro de esta categoría.

- Suelo no urbanizable común.
- Suelo no urbanizable agrícola.
- Suelo no urbanizable forestal.
- Suelo no urbanizable protegido.

Art. 296.- Adaptación de las construcciones al ambiente rural.

Las construcciones autorizables en esta categoría de suelo deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran emplazadas a fin de no alterar la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo, a cuyo efecto la memoria del proyecto de construcción de que se trate habrá de justificar necesariamente aspectos tales como tratamiento de fachadas, cubiertas y alturas, y demás que fueran pertinentes.

Art. 297.- Parcelación.

En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, reputándose ilegal la parcelación llevada a efecto en esta categoría de suelo como establece el artículo 94 de la Ley del Suelo.

Las parcelaciones agrícolas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Ley de Reforma y Desarrollo Agrícola, debiendo quedar reflejado en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas si su dimensión fuera inferior a la parcela mínima que a efectos urbanísticos establece este Plan General.

Art. 298.- Núcleo de Población.

1.- A los efectos del artículo 86 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Planeamiento, se consideran núcleos de población los lugares donde concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

- a) Lugares que cuenten con acceso señalizados exclusivos, con nuevas vías de tránsito rodado interior.

- b) Lugares en los que existan realizadas conducciones de agua potable, alcantarillado y electrificación con acometidas individuales por parcelas y con captación y transformación común a todas ellas, que no estén previstas en Plan o proyecto alguno.
- c) Lugares en los que existan edificaciones sociales, deportivas, de ocio y recreo para uso de los propietarios de posible parcelación, en contradicción con las determinaciones de este Plan.
- d) Lugares próximos a núcleos de población, donde se realicen aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y, no estén amparados en Plan de Ordenación o Proyecto de Urbanización.
- e) Cuando conforme a las reglas de separación mínima entre edificaciones contenida en cada uno de los tipos de suelo no urbanizable, existan edificaciones que incumplan tal dimensión mínima.

2.- En atención a ello no podrá autorizarse la construcción de vivienda familiar, cuando por aplicación del punto anterior, en el lugar donde se solicita licencia, concurren una o más de las circunstancias expuestas.

Art. 299.- Planeamiento Especial.

En desarrollo para las previsiones de este Plan General para el suelo no urbanizable, se definen los siguientes Planes Especiales:

- Plan Especial de San Pedro.
- Plan Especial Los Molineros.

Cuyos ámbitos quedan definidos en los planos de Gestión "D" a E: 1/5.000 y "C" a E: 1/10.000.

Además de estos Planes Especiales, podrán redactarse en el transcurso de la gestión del Plan General, otros Planes Especiales para la ejecución directa de las obras de infraestructuras básicas relativas a comunicaciones, abastecimiento de agua, suministro de energía, saneamiento y la realización de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio localizadas en este suelo y actuaciones de interés público que hubiere de realizar la Administración no previstas en este Plan.

Art. 300.- Plan Especial de San Pedro.

1.- **Ámbito:**

Zona situada al noroeste de San Pedro de Alcántara delimitada por la nueva carretera a Estepona y la Urbanización "Valle del Sol" al Sur, la carretera de Ronda al Este y el límite del Término municipal del Norte y Oeste.

2.- **Objetivo:**

Buscar soluciones para compatibilizar los usos agrícolas y residenciales (huertos familiares, etc) vinculados a ellos sin alterar sustancialmente el carácter de la zona. Resolver aspectos como accesos a las parcelas agrícolas y edificaciones existentes o futuras, distribución del agua de riego y de consumo. Señalamiento de zonas no edificables. Protección especial del arbolado natural y del pantano de Las Medranas. Protección de los cauces públicos existentes. Establecimiento de los parámetros de separación de la edificación a linderos privados y entre edificaciones. Determinación de las zonas no edificables.

Art. 301.- Plan Especial Los Molineros.

1.- **Ámbito:**

El de la antes denominada "Urbanización" Los Molineros. Aparece delimitado en el plano de Gestión.

2.- **Objetivos:**

Posibilitar el desarrollo de edificaciones y actividades agrícolas familiares en parcelas medianas o pequeñas existentes apoyándose en los viales e instalaciones existentes, fomentando la repoblación como medio de evitar la erosión, sin alterar de forma sustancial el carácter no urbanizable de la zona.

CAPÍTULO 2.- SUELO NO URBANIZABLE COMUN

Art. 302.- Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable común, los terrenos que el Plan General califica como tales por la doble condición de no ser necesarios para el proceso de desarrollo y urbanización del término ni integrarse en algunos de los tipos definidos en los capítulos siguientes. Todo lo cual lleva a dictar medidas de preservación de su naturaleza rústica a través de la imposición de restricciones para su edificación y utilización.

Art. 303.- Construcciones autorizadas.

En este tipo de suelo no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Podrán autorizarse, no obstante, siguiendo el procedimiento del artículo 43.3 de la Ley del Suelo, instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social, siempre que quede acreditada la utilidad pública o interés social que preside su función, y se demuestre que hayan de emplazarse necesariamente en medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Art. 304.- Condiciones de edificación.

- 1.- Tipología de la edificación: Las construcciones que se autoricen han de responder al concepto de edificación aislada.
- 2.- Parcela mínima: 25.000 mts. Por excepción la parcela mínima en los ámbitos de los Planes Especiales San Pedro y Los Molineros se establece en 5.000 mts.
- 3.- Distancia mínima entre edificaciones: 50 mts.
- 4.- Distancia mínima a linderos privados: 15 mts.
- 5.- Altura máxima para vivienda familiar: 7 mts.
- 6.- Altura máxima para las restantes construcciones: 10 mts.

Art. 305.- Condiciones 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 basureros. 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 escombros. 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.

¹⁶⁶La 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.
- 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) Uso de discotecas al aire libre. 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) ¹⁶⁷Uso deportivo. Siempre que se realice en instalaciones descubiertas.

3.- Usos Prohibidos:

Se consideran usos prohibidos todos aquellos no específicamente declarados dominante y permitidos.

¹⁶⁶ Se ha añadido este párrafo y los siguientes al punto e) del apartado 2 del artículo 305 conforme a la Modificación Puntual del PGOU sobre el Art. 305 normativa del suelo no urbanizable, MPGOU nº 10, A.D. 20/06/90 por Resolución del Consejero y publicada en el BOJA nº 53 de 06/07/90.

¹⁶⁷ Este punto j) del apartado 2 del artículo 305 se ha añadido conforme al contenido del Informe 3, art. 305, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU '86.

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 definirá 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.- Condiciones 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.

3.- Usos prohibidos: Son prohibidos todos los usos a excepción de los que autorizan los dos números anteriores. Esta prohibición alcanza incluso a las actividades que pudieran ser merecedoras de la calificación de utilidad pública o interés social, que de autorizarse, se implantarán en el tipo "Suelo no urbanizable común".

Art. 309.- Condiciones de la vivienda familiar.

¹⁶⁸Las 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.

¹⁶⁸ 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.- Condiciones 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.
 - b) Uso ganadero en régimen de estabulación libre.
 - c) Uso extractivo en lugares no visibles desde las zonas abiertas del municipio.
 - d) ¹⁶⁹Uso 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.
- 3.- Usos prohibidos:

Son prohibidos todos los usos a excepción de los que autorizan los dos números anteriores. Esta prohibición alcanza incluso a las actividades que pudieran ser merecedoras de la calificación de utilidad pública o interés social, en cuyo caso podrán implantarse en el suelo de tipo "No Urbanizable Común".

¹⁶⁹ Este punto d) del apartado 2 del artículo 312 se ha añadido conforme al contenido del Informe 3, art. 312, pág. 109 del BOP nº 228 de 28/11/2000, en el que se publican las NNUU del PGOU'86.

CAPÍTULO 5.- ¹⁷⁰SUELO 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.- ¹⁷¹Las playas.

Art. 314.- ¹⁷²Condiciones 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.

¹⁷⁰ 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.

¹⁷¹ 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.

¹⁷² 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

PRIMERA.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que resulten disconformes con el mismo son calificados como fuera de ordenación.

2.- Los edificios o instalaciones que resulten disconformes con la ordenación y la calificación del suelo que este Plan determina, quedan sometidos al régimen transitorio definido en los apartados 2 y 3 del artículo 60 de la Ley del Suelo.

3.- Los edificios e instalaciones que, adecuándose a la ordenación y calificación del suelo que el presente Plan determina, resultasen disconformes con las normas reguladoras de la edificación en la zona o subzona en que se ubiquen, podrán ser objeto de toda clase de obras de consolidación, conservación, reforma interior y cualesquiera análogas encaminadas al mantenimiento y rehabilitación del edificio, que se autorizarán por el procedimiento ordinario de concesión de licencia, cuando no esté programada su expropiación ni sea ésta necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan y siempre que:

- a) La edificación o instalación no se encuentre en situación legal de ruina.
- b) Las obras no aumenten el volumen edificado.
- c) Las obras no excedan del deber normal de conservación.

¹⁷³SEGUNDA.

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.

¹⁷³ 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.